

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 22 juin 2012  
(convocation du 11 juin 2012)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Juin 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. CAZABONNE Alain, 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, 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. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick,  
M. ROSSIGNOL Clément, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre,  
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, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis,  
M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine,  
M. DOUGADOS Daniel, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, 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. 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, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel,  
M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELLIER Muriel, M. PEREZ Jean-  
Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy,  
M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry,  
Mme WALRYCK Anne.

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel  
M. DAVID Alain à M. TURON Jean-Pierre  
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard  
M. BRON Jean-Claude à M. CAZENAVE Charles à partir de 10h50  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe  
M. LABISTE Bernard à M. FREYGEFOND Ludovic  
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise à compter de 11h30  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain  
Mme de FRANCOIS Béatrice à Mme TERRAZA Brigitte à compter de 11h20  
Mme. LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean  
M. BOUSQUET Ludovic à M. CAZABONNE Didier jusqu'à 10h30  
Mme BREZILLON Anne à M. SOLARI Joël à compter de 10h30  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. GELLÉ Thierry jusqu'à 10h50  
M. DAVID Yohan à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre  
Mme DELATTRE Nathalie à M. BOUSQUET Ludovic à compter de 11h30  
Mlle. DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime

Mme. DESSERTINE Laurence à M. DAVID Jean-Louis  
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul  
M. DUPOUY Alain à M. GAUTE Jean-Michel  
M. EGRON Jean-François à Mme. LIMOUZIN Michèle  
Mlle. EL KHADIR Samira à Mme. EWANS Marie-Christine  
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISON Serge  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. CHARRIER Alain jusqu'à 10h30  
M. LOTHAIRE Pierre à M. GAÜZERE Jean-Marc  
M. MAURIN Vincent à Mme. MELLIER Claude  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max  
Mme. PIAZZA Arielle à M. BRUGERE Nicolas  
M. POIGNONEC Michel à M. GUICHEBAROU Jean-Claude  
M. ROUYEYRE Matthieu à M. RESPAUD Jacques  
Mme. SAINT-ORICE Nicole à Mme. COLLET Brigitte  
M. SIBE Maxime à Mme. LAURENT Wanda  
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à partir de  
10h30

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Eysines Carès -Abrogation de la délibération instaurant la création de la ZAC -  
Modification du périmètre de prise en considération et lancement d'une  
nouvelle concertation - Décisions - Autorisations -**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**I- Contexte et historique du projet**

L'urbanisation du plateau de Carès représente un enjeu stratégique pour la commune d'Eysines et pour la Communauté urbaine de Bordeaux, qui ont mené diverses réflexions sur le sujet :

**1. Projet de ZAC Carès**

Suite à un arrêté préfectoral définissant les périmètres de protection des sources de Cantinolle et les possibilités d'urbanisation en date du 25 janvier 2006, la Communauté Urbaine a procédé à des études pré opérationnelles entre mars 2007 et mars 2010 réalisées par l'équipe d'architecte-urbaniste de L.Fagart (délibération n° 2006/0927 du 19 décembre 2006). Ce projet urbain a donné lieu à la mise en place par la délibération n°2009/0437 du 10 juillet 2009 d'un nouveau périmètre de prise en considération et au lancement d'une procédure de concertation (juillet à novembre 2009). Enfin, par délibération n° 2010/0785 du 26 novembre 2010 le Conseil de communauté a validé l'instauration du dossier de création de la ZAC.

**2. Evolutions du contexte législatif et local**

Depuis ce projet et ce premier dossier de création, les engagements du Grenelle de l'environnement, traduits en partie dans les lois Grenelles, ont renforcé l'exigence de préservation des milieux sensibles, et notamment de la ressource en eau. Par ailleurs, la Communauté urbaine souhaite mettre en œuvre des projets urbains plus économes des ressources naturelles, mais également des ressources financières. L'exigence de produire du logement de qualité à coût modéré s'est imposée au travers de l'opération 50 000 logements, comme un nouvel enjeu majeur du développement métropolitain.

Ainsi, dans le cadre de la réflexion « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » menée par la Communauté urbaine sur son territoire, la question a été posée de savoir s'il n'existait pas d'autre manière de prendre en compte l'ensemble des contraintes fortes qui pèsent sur ce site pour en faire les fondements d'un projet radicalement différent. Par ailleurs, il s'agit également de parvenir à décliner fonctionnellement les principes d'un quartier durable dans le contexte original eysinois. Ainsi, de mars 2011 à mars 2012 une nouvelle réflexion urbaine a été menée par l'équipe d' A.Chemetoff dans le cadre de l'étude « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs »

## **II- L'évolution des objectifs d'aménagement souhaités pour le secteur**

### **1. Les objectifs initiaux, concertés et pris en considération par le projet initial de ZAC**

Trois types d'enjeux visaient à organiser une urbanisation maîtrisée de ce quartier, dans une volonté d'extension du centre bourg :

- d'abord un enjeu primordial de protection de l'environnement, dans la mesure où il est rendu indispensable de protéger le secteur des sources de Cantinolle par une urbanisation contrôlée et adaptée, afin d'éviter les problèmes d'occupation spontanée et de limiter les risques de pollution
- un enjeu d'intégration du site au grand territoire, dans la logique d'assurer des continuités paysagères et urbaines à l'échelle du secteur de Cantinolle (secteur d'entrée de ville à requalifier), et d'un secteur récemment désenclavé par l'aménagement de la déviation Est et par la future desserte du tramway
- un enjeu de développement de l'habitat et de renforcement de l'offre diversifiée de logements, dans un contexte d'essor des besoins à l'échelle de l'agglomération ;

Le parti d'aménagement du secteur issu des études pré opérationnelles répondait aux principaux objectifs suivants :

- maintenir des continuités ouvertes entre le plateau et la vallée des Jalles, dans une orientation générale nord-sud ;
- développer un nouveau secteur d'urbanisation modérée,
- gérer l'interface avec la voie de déviation d'Eysines ;
- mettre en scène l'entrée de ville et lui donner de la lisibilité ;
- viabiliser et recalibrer les dessertes viaires existantes ;
- créer de nouvelles pistes cyclables ;
- optimiser et renforcer l'implantation du réseau d'assainissement ;
- traiter le contact entre la zone commerciale et artisanale de Cantinolle et la future zone résidentielle de Carès ;
- densifier autour du futur corridor du tramway.

### **2. Les réflexions menées dans le cadre de l'opération 50 000 logements et la définition de nouveaux objectifs d'aménagement**

L'exigence de produire du logement de qualité à coût modéré s'est imposée au travers de la réflexion « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », comme un nouvel

enjeu majeur du développement métropolitain, qu'il s'agit de parvenir à décliner sous les principes d'un quartier durable adapté au contexte original eysinois.

Ainsi, le projet développé par A.Chemetoff propose de faire de ce site un « écoquartier de troisième génération », dans lequel l'écologie fondée sur l'identité des lieux et les qualités de l'existant, irait de pair avec une économie de l'aménagement et de la construction au profit d'un habitat diversifié et adapté à différents modes de vie.

La question consiste bien à s'interroger sur le fonctionnement attendu de ce nouveau quartier à différentes échelles :

- dans son périmètre et ses échelles internes (à l'îlot voire à la parcelle)
- dans son rapport au centre bourg
- dans son intégration à l'agglomération dans la logique d'un secteur traversé par la future ligne D du tramway

Ce projet tel que dessiné par A.Chemetoff présente l'enjeu d'expérimenter une nouvelle méthode de projet centrée sur les qualités intrinsèques des lieux pour aménager et construire autrement, afin de répondre à la question essentielle de savoir penser et faire la ville durable dans le contexte très particulier d'un secteur urbain en friche, mité, très contraint au niveau environnemental, et présentant une vraie qualité paysagère.

Ainsi, le parti d'aménagement sur lequel se fonde ce nouveau projet modifie les objectifs poursuivis dans le cadre de l'aménagement de ce site :

- 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

Les réflexions de l'équipe Chemetoff paraissent intéressantes et il semble opportun d'approfondir ces propositions, et de faire évoluer en conséquence le parti d'aménagement souhaité par la Communauté urbaine de Bordeaux et la Ville d'Eysines, ainsi que le périmètre du secteur d'aménagement.

### **III – Les implications sur le processus en cours concernant le secteur de Carès**

#### **1. Abrogation du périmètre de prise en considération instauré par délibération n°2009/0437 du 10 juillet 2009, et institution d'un nouveau périmètre de prise en considération et de concertation**

Les études réalisées par A.Chemetoff font ressortir la nécessité d'étendre le périmètre de prise en considération tel que défini dans le dernier plan de référence et par la délibération n°2009/0437 du 10 juillet 2009. En effet, le périmètre initial excluait des parcelles au nord du périmètre qui présentent aujourd'hui un réel intérêt pour la réalisation du futur projet, tant au niveau de l'insertion urbaine avec le tissu économique existant, qu'au niveau de l'économie globale du projet. Cette extension de périmètre, passant de 52 hectares à 67,5 hectares, permettrait ainsi :

- de mieux gérer l'interface entre les activités économiques existantes et le nouveau secteur à vocation plus résidentielle, autour du futur terminus de tramway.
- d'améliorer la qualité de l'entrée de ville
- d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques et paysagères avec les jalles
- et de garantir une meilleure viabilité économique du projet urbain par une mutualisation des usages des espaces publics créés autour du terminus de tramway.

Ce faisant, ce nouveau périmètre de prise en considération et de concertation permettrait de prendre en compte les objectifs d'aménagement issus des réflexions de « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

Dès lors, il convient de proposer la mise en place d'un nouveau périmètre de prise en considération et de concertation, au titre de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un nouveau périmètre un peu plus large, adapté à la réflexion élargie au secteur de Cantinolle, développée dans le cadre de la réflexion « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

#### **2. Abrogation de la délibération n° 2010/0785 du 26 novembre 2010 instaurant le dossier de création de la ZAC**

Par délibération n° 2010/0785 du 26 novembre 2010, le Conseil de communauté a validé le bilan de la concertation réalisée sur la base des études préopérationnelles conduites entre 2007 et 2009, et décidé l'instauration d'un périmètre de ZAC, dans l'optique de garantir la mise en œuvre du projet urbain dans les conditions de qualité urbaine et environnementale souhaitées par la CUB et la ville. Le dossier de création exposait dès lors un projet urbain qui entendait développer sur une surface approximative de 52 ha, 81 420 m<sup>2</sup> de SHON au maximum pour 815 logements.

Le dossier de création validé par cette délibération du 26 novembre 2010, ne correspondant plus aux attentes de la Communauté urbaine en matière d'aménagement et de construction, il convient donc d'abroger la délibération n°2010/0785, et par conséquent de supprimer le dossier de création de ZAC.

### **3. Relance d'un processus de réflexion qui nécessite l'ouverture d'une nouvelle concertation**

Considérant les modifications souhaitées aujourd'hui et la volonté d'adopter un autre parti d'aménagement, les objectifs du projet urbain ayant évolué, il apparaît nécessaire de lancer une nouvelle procédure de concertation.

Cette concertation s'effectuera tout au long de la poursuite de l'élaboration du projet en étroite association avec la Ville d'Eysines qui a délibéré le 20 juin 2012 en ce sens et sur la base du périmètre de prise en considération et de concertation modifié par la présente délibération comme précité.

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

- l'un à la Mairie d'Eysines,
- l'autre au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Ils pourront être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir des observations et suggestions éventuelles. De plus, au minimum une réunion publique sera organisée.

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 du périmètre

Indépendamment de l'affichage de la présente délibération en Mairie d'Eysines et au siège de la Communauté urbaine, la publicité de cette concertation sera également annoncée par voie de presse.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

**VU** les lois Grenelle portant engagement national pour l'environnement et l'ensemble de leurs décrets d'application

**VU** l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

**VU** l'article L 300-2 du Code l'Urbanisme,

**VU** l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme

**VU** l'article L 111-10 du code de l'urbanisme

**VU** la délibération n° 2010/0785 instaurant la création de la ZAC de Carès à Eysines

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**Considérant** les modifications fondamentales du parti d'aménagement telles que souhaitées aujourd'hui

**DECIDE,**

**Article 1 :**

Abroger la délibération n° 2010/0785 du 26 novembre 2010, instaurant le dossier de création de ZAC

**Article 2 :**

Abroger le périmètre de prise en considération instauré au titre de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme, par délibération n°2009/0437 du 10 juillet 2009, et valider l'instauration d'un nouveau périmètre de prise en considération et de concertation, selon le plan ci-annexé,

**Article 3 :**

Ouvrir à la concertation un nouveau projet d'aménagement du secteur Carès à Eysines, conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, selon les modalités définies ci-dessus et sur les objectifs d'aménagement suivants :

- 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

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 juin 2012,

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

03 JUIL. 2012

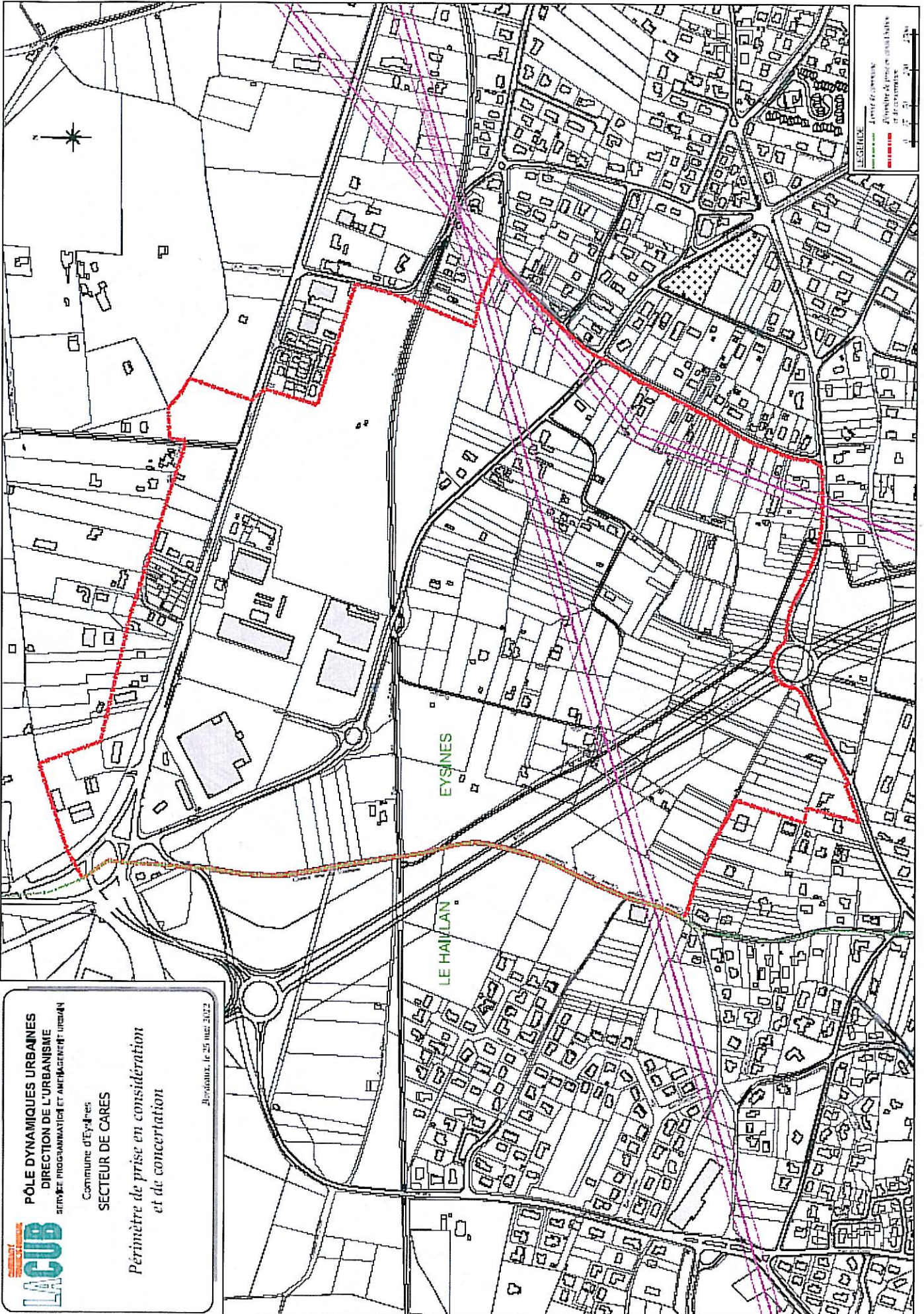
Pour expédition conforme,  
pour le Président  
par délégation,  
la Vice-Présidente,



Mme. CHRISTINE BOST

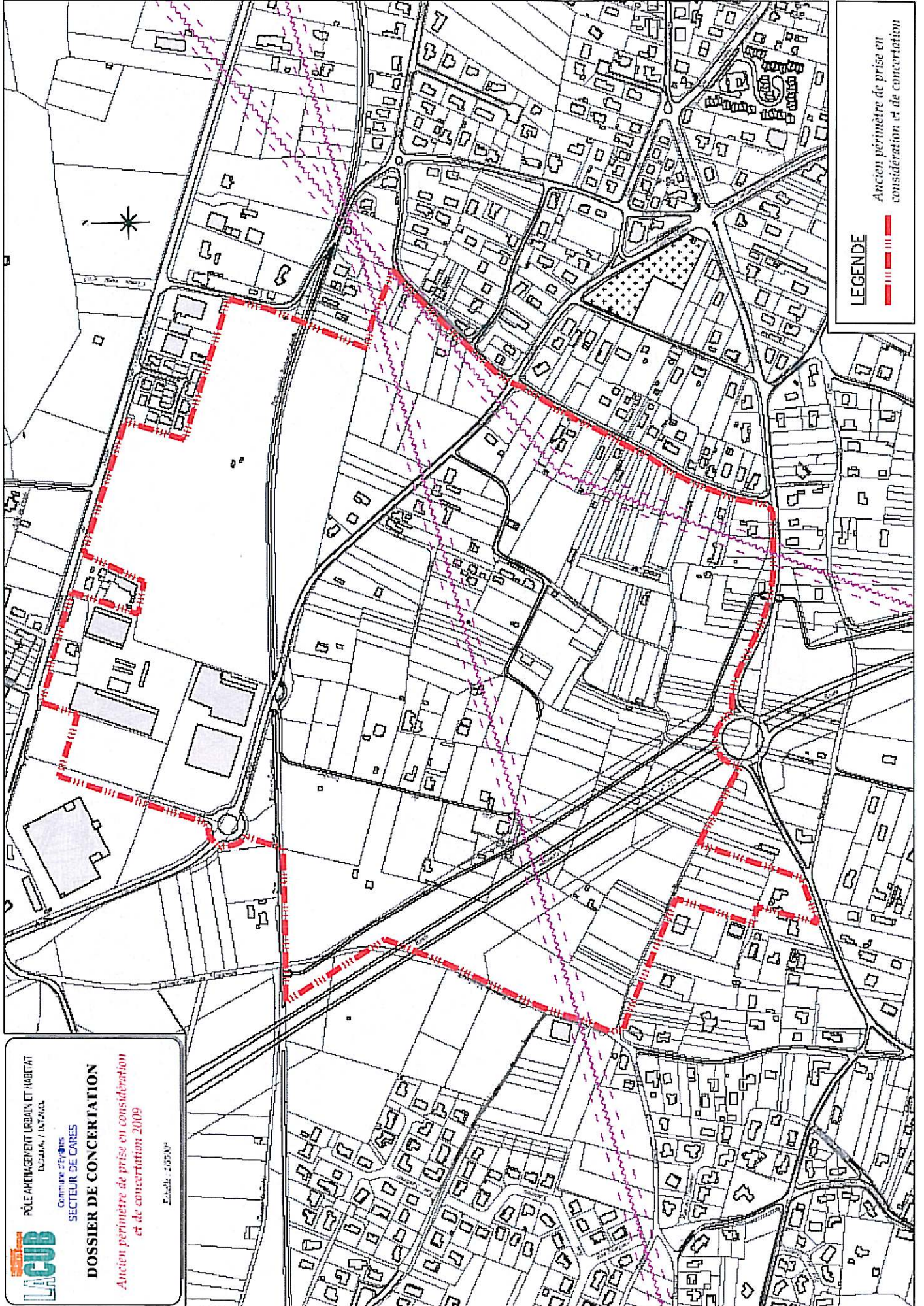







**PÔLE DYNAMIQUES URBAINES**  
 DIRECTION DE L'URBANISME  
 SERVICE PROGRAMMATION ET AMÉNAGEMENT URBAIN  
 Commune d'Eysines  
**SECTEUR DE CARES**  
*PÉRIMÈTRE DE PRISE EN CONSIDÉRATION  
 et de concertation*  
 Bordeaux, le 25 mai 2022

**LEGÈNDE**  
 Ligne rouge : Périmètre de prise en considération  
 Ligne rose : Périmètre de concertation  
 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200



**LEGENDE**

Ancien périmètre de prise en considération et de concertation

— — — — —

— — — — —

**LA CUB**

PÔLE AMÉNAGEMENT URBAIN ET HABITAT  
D'AZOÏA, L'ESTAGS

Commune d'Estagnès  
SECTEUR DE CARES

**DOSSIER DE CONCERTATION**

Ancien périmètre de prise en considération  
et de concertation 2009

Echelle : 1:5000