

**EYSINES - ZAC secteur Carès - Bilan de la concertation - Dossier de création -
Approbations - Décision**

RESUME

Par délibération n° 2009/0437 en date du 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a décidé la mise en place de la concertation sur le secteur de Carès à Eysines.

Le territoire considéré s'étend sur une superficie approximative de 52 hectares.

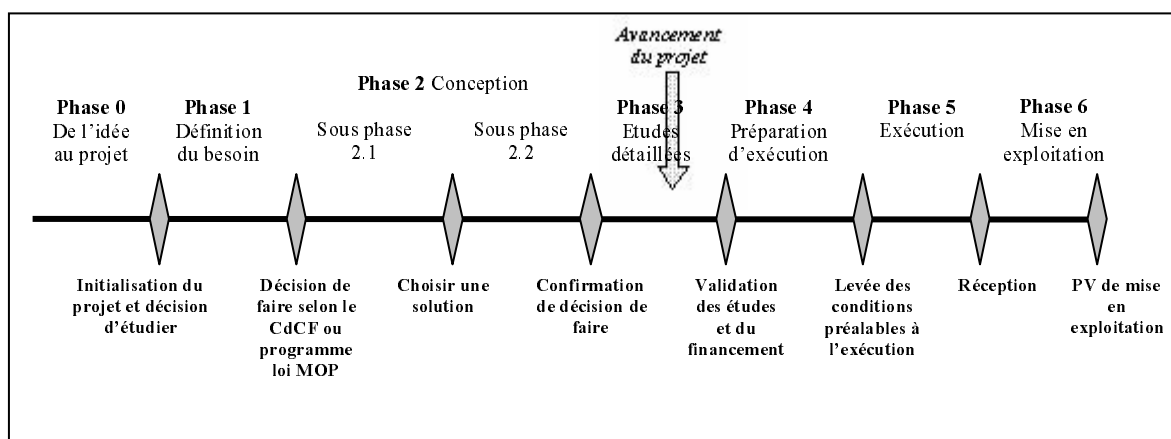
L'objectif général de l'opération d'aménagement du secteur Carès consiste en la création d'un quartier durable innovant, notamment en termes d'économie d'énergie, de gestion des eaux et des déchets, de déplacements doux et de transports en commun. Il vise la construction de 815 logements dont 43 % de logements conventionnés.

L'objet de la présente délibération est d'approuver le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Carès.

L'opération est estimée à 0 € en dépenses

- Elle est prévue au budget principal dans l'exercice
 Son financement reste à déterminer : financement à dégager

Commentaire :



Pièce(s) jointe(s) : Plan périmétral - Rapport de présentation - Bilan de la concertation - Affiche de l'exposition - extrait site internet de la mairie d'Eysines

**EYSINES - ZAC secteur Carès - Bilan de la concertation - Dossier de création - Approbations -
Décision**

Mme Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

I. Préambule

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

Dès 2006, la Cub a engagé des études préalables qui ont conduit à privilégier un parti de développement urbain particulièrement respectueux du site. Le parti d'aménagement du secteur répond concrètement 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'habitat modéré, sur d'anciennes zones agricoles et zones d'habitat diffus et précaire ;
- 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.

L'ensemble du projet sur le secteur de Carès se fonde sur le concept de quartier durable, en donnant une place prépondérante à la question sociale, pour que l'individu et l'environnement soient au centre de la réflexion et de la démarche.

Par délibération n°2006/0927 du 22 décembre 2006, l'équipe de Laurent Fagart a été mandatée pour la réalisation des études pré opérationnelles;

Par délibération n°2009/0437, en date du 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a lancé la concertation et a décidé la mise en place d'un nouveau périmètre de prise en considération sur ce même territoire.

Le périmètre proposé pour la création de la ZAC dont le plan est annexé au présent document, est bordé :

- au nord par l'avenue du Médoc (RD1215) et la zone commerciale de Cantinolle,
- à l'ouest par l'avenue de l'Europe, la piste cyclable Bordeaux / Lacanau, la limite communale avec le Haillan,
- à l'est par la rue Bertrand Triat, la rue Martin Porc et la rue du Vignan
- au sud par le chemin Bos et l'avenue du Haillan

Un diagnostic pollution a été réalisé au printemps 2010 sur les terrains non occupés.

Une étude d'impact, menée par Egis, a été lancée sur le site en juillet 2010 avec pour objet l'établissement d'un diagnostic du site, notamment à travers la réalisation d'une analyse de son état initial, une présentation du projet urbain envisagé sur le secteur Carès et les mesures envisagées pour réduire les impacts de ce dernier sur l'environnement.

II. Les objectifs publics initiaux de l'opération

L'urbanisation du plateau de Carès représente depuis longtemps un enjeu stratégique pour la commune d'Eysines et pour la Communauté Urbaine de Bordeaux, qui ont mené par le passé diverses réflexions urbaines. Tout d'abord en 1982, dans le cadre de la redéfinition générale de la coulée verte d'Eysines, puis en 1992, dans la perspective de la modification du périmètre de protection des sources de Cantinolle. Enfin, depuis 2003, une étude préalable, et des études pré-opérationnelles ont eu pour objectif d'envisager l'urbanisation de ce secteur dans le respect de ses contraintes environnementales et sociales, et dans l'objectif d'une greffe réussie avec les quartiers périphériques.

Quatre types d'enjeux au départ successifs, ont donc fini par converger en vue de l'urbanisation maîtrisée de ce quartier, dans une logique d'extension du centre bourg :

- ▶ d'abord un enjeu de protection de l'environnement, dans la mesure où il est devenu indispensable de protéger le secteur des sources de Cantinolle par une urbanisation contrôlée, afin d'éviter les problèmes d'occupation spontanée et anarchique et de limiter les risques induits de pollution
- ▶ un enjeu d'intégration du site, dans la logique des continuités paysagères et urbaines (secteur d'entrée de ville à requalifier), et d'un secteur récemment désenclavé par l'arrivée de la voie de 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 ;
- ▶ un enjeu d'ordre social puisque une part des occupants actuels du site appartenant à la communauté des gens du voyage devra être relogée sur le site ou à proximité;

L'impérieuse nécessité de protéger ce site écologiquement sensible se conjugue donc aujourd'hui avec les opportunités de désenclavement offertes par la Voie de Déviation d'Eysines et l'arrivée future du tramway, dans l'optique d'un projet urbain innovant, centré sur la qualité de vie et rompant avec les effets de mitage, d'enclavement et d'éloignement résidentiel. Le projet urbain proposé intègre donc ces différents enjeux, dans le respect des principes fondamentaux d'un quartier durable, à savoir :

- une organisation urbaine fondée sur les déplacements doux et la présence de la nature,
- la présence d'une trame paysagère forte qui structure les usages collectifs et les parcours,
- et enfin, le choix d'une architecture bio climatique adaptée à un terrain fragile.

Le projet urbain proposé s'intègre aussi plus largement dans son environnement communal puisqu'il permettra d'améliorer et de compléter le niveau de services et d'équipements proposés à la population.

Il prévoit également la valorisation d'un potentiel paysager et d'un cadre naturel de qualité, dans la continuité des trames vertes existantes et des espaces naturels et agricoles et notamment de l'aménagement du parc des Jalles, situé au nord du secteur.

Enfin, le territoire sera prochainement irrigué et animé en son sein par la desserte en tramway, ce qui doit permettre de rattacher à terme ce quartier au cœur de ville dans l'optique d'une cohésion renforcée du territoire eysinois.

III. La prise en compte du développement durable

Les objectifs de qualité paysagère, environnementale et de développement durable global conduisent à concevoir nécessairement dans ce contexte de Carès un urbanisme de proximité de façon à ce que le quartier dispose à terme d'un ensemble de services privés et publics accessibles au quotidien à pieds ou à vélo. Il s'agira de promouvoir et rechercher une trame verte et une structure paysagère forte qui accompagne les parcours doux et manifeste les territoires d'usage collectif.

Les objectifs de qualité urbaine et architecturale nécessitent l'application des principes de l'éco-construction BBC (bâtiments à basse consommation) via le recours privilégié aux matériaux bois et à l'énergie solaire par exemple. De même, une architecture légère sera favorisée pour les bâtiments en raison de la fragilité des terrains qui doivent être remaniés le moins possible relativement à la voûte calcaire et aux sources. La dimension bio-climatique pour la conception des logements sera également très privilégiée. La densité modérée, les faibles hauteurs (R+3 maximum) et l'équilibre entre habitat individuel et semi-collectif seront donc le registre à respecter pour les constructeurs.

Afin de satisfaire à l'impératif premier, **la protection de la ressource en eau**, des dispositions constructives très précises seront édictées et imposées contractuellement aux constructeurs dans le cadre de la ZAC afin d'encadrer les modalités de fondations des bâtiments et prévoir des modes alternatifs viables type pieux ou autres.

En matière **de gestion des eaux pluviales**, toute infiltration étant proscrite afin de ne pas souiller les nappes, les réseaux publics et privés seront systématiquement étanchés et l'imperméabilisation nouvelle sera compensée sur chaque îlot par stockage avant un rejet au réseau public selon un débit maximum de 3 l/ha/sec.

En terme **de nuisances sonores**, le maillage viaire hiérarchisé projeté est de nature à limiter la circulation automobile à l'intérieur de la ZAC, à reculer les habitations des voies circulées en faveur des modes doux et à casser la vitesse sur les voies à créer selon un dispositif de type zone 30 km/h. Eu égard le passage à terme du tramway sur l'avenue du Taillan-Médoc, les études liées à cette infrastructure prendront en compte les nuisances induites pour l'environnement.

Concernant **le traitement des déchets**, la pratique du tri sélectif sera de rigueur mais le mode développé actuellement par la communauté urbaine des bacs et conteneurs enterrés devrait à Carès s'avérer difficile à mettre en œuvre en raison des contraintes de profondeur d'excavation dues aux sources. Les locaux destinés aux ordures ménagères seront situés nécessairement dans l'emprise des opérations immobilières et non sur le domaine public.

Enfin une **forte mixité sociale** sous tendra la création de ce quartier durable selon un profil de quartier à dominante d'habitat mixte dans les formes et les publics l'habitant et ce, allié à une mixité fonctionnelle non négligeable puisque la ZAC permettra la réalisation d'équipements publics structurants comme un complexe sportif ou un groupe scolaire (hors périmètre, à proximité, rue Gabriel Moussa) mais aussi la création de petites unités d'éco activités artisanales ou commerciales de proximité.

L'objectif général de la ZAC en terme de composition et continuité urbaines est de réaliser une couture efficace entre le pôle de Cantinolle et le centre bourg d'Eysines via un quartier de Carès diversement habité et pratiqué et constituant un espace de transition polyvalent entre périphérie et centre.

IV. Le déroulement de la concertation :

Par délibération 2009/0437 en date du 10 juillet 2009, le Conseil de communauté a ouvert la concertation sur le secteur de Carès.

Afin de mener à bien cette dernière, deux réunions d'information ont été organisées en juillet 2009 dans le but de présenter et de débattre du projet. L'une à destination des propriétaires occupants, l'autre à destination des propriétaires fonciers non occupants.

Le 14 septembre 2009 un dossier et un registre destiné à recueillir l'avis du public ont été déposés à la mairie d'Eysines et à la CUB. Le même dossier a été mis en ligne sur le site Internet de la CUB.

De plus, le projet a fait l'objet d'un reportage publié dans le magazine municipal du mois de novembre 2009 et d'une exposition organisée du 7 novembre 2009 au 31 décembre 2009 sur la commune d'Eysines. Cette dernière a été présentée aux eysinais par l'urbaniste, la CUB et la ville lors d'une demi-journée en date du 7 novembre 2009.

Le bilan de la concertation est joint en annexe. L'analyse des différentes observations permet de relever principalement :

- Le projet est apparu globalement intéressant du fait du développement de l'offre de logements sur la commune et de la liaison avec le centre bourg,
- Le projet est attendu par certains propriétaires, qui voient en lui la requalification du secteur, aujourd'hui à l'état de friche, et la délocalisation des gens du voyage,
- Des questionnements sur les impacts d'un tel projet sur la zone de protection des sources liée au captage de l'eau potable,
- Des questions de certains propriétaires occupants sur le risque d'expropriation de leur bien et du montant des indemnisations en contre partie,
- Il a été proposé, parallèlement au projet, le retraitement de l'avenue de Médoc en boulevard urbain, cet axe étant considéré comme très routier,
- Certaines personnes auraient souhaitées avoir plus de précision sur le programme de construction : hauteur des bâtiments, nombre d'immeuble, densité d'occupation, création de service publics
- Il est proposé d'implanter une école dans le secteur plutôt que dans sa périphérie.

Les pièces constitutives du dossier de création sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme. Ce dossier est tenu à la disposition des conseillers communautaires qui souhaiteraient le consulter à la Direction du Développement Opérationnel et de l'Aménagement, Département Programmation Evaluation, 4^{ème} étage immeuble porte de Bordeaux.

V. Le programme de construction

A l'issue de cette concertation, et en cohérence avec les objectifs publics de ce projet d'aménagement, le programme de construction a pu être confirmé :

Le projet urbain entend développer sur une surface approximative de 52 ha, 81 420 m² de SHON au maximum pour 815 logements répartis de la manière suivante :

- 76 420 m² de SHON de logements soit 94%,
- 3 600 m² de SHON d'activité soit 4%,
- 1 400 m² de SHON liées à des équipements sportifs soit 2%

En matière d'habitat social, le programme prévoit 27 % de logements en locatif social et 16 % de logements en accession aidée, soit un total de 43 % de logements conventionnés.

Dans une optique de diversification des produits logements, le programme prévoit également 50 % de logements en accession libre et 7% en locatif libre.

La densité moyenne à l'îlot est de 35 logements par ha, hors espace publique et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°E98/22 du 25 janvier 2006, relatif à la zone de protection de la source en eau potable de Cantinolle.

VI. Les modalités futures de mise en œuvre du projet urbain

L'ensemble des études menées a conclu à 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 CUB et la ville.

La réalisation du projet urbain souhaité est envisagée selon des modalités restant à définir (régie directe, concession, ZAC à maîtrise foncière partielle, etc...). Dans le cadre de cette procédure, des études de mise au point, en vue de la constitution du dossier de réalisation, seront engagées prochainement.

Il est proposé d'exonérer la zone de la TLE et de la PRE.

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

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

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

VU l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme,

VU le bilan de la concertation du secteur Carès,

ENTENDU le rapport de présentation,

Considérant les objectifs publics du projet d'aménagement du secteur de Carès à Eysines et les précisions apportées lors de la concertation,

DECIDE,

Article 1 :

Il est décidé d'approuver le bilan de la concertation relative au projet de ZAC Carès,

Article 2 :

Il est décidé d'approuver le dossier de création de cette ZAC selon le périmètre ci-joint.

Conformément à l'article R311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC comprend :

- un plan de situation,
- un plan périmétral de la ZAC,
- un rapport de présentation qui rappelle les enjeux du secteur Carès, précise les objectifs d'aménagement,
- un programme global prévisionnel des constructions établi à 81 420 m² SHON environ, réparti entre le logement (94%), les activités et les équipements sportifs,
- une étude d'impact comprenant une analyse de l'état initial du site et de son environnement, une présentation du projet tel qu'issu des objectifs initiaux de la CUB et de la Ville, les mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes. Cette étude d'impact pourra être complétée à l'occasion de la préparation du dossier de réalisation de la ZAC,
- l'identification du régime de la zone au regard de la TLE et de la PRE.

Article 3 :

Il est décidé d'exonérer la Zone de la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E) et de la Participation de Raccordement à l'Egout (P.R.E),

Article 4 :

Monsieur le président est autorisé à faire éventuellement assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente, à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées et à prendre toutes dispositions qui s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC et à signer tout document y afférant.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 novembre 2010,

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

Mme. CHRISTINE BOST