EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 26/01/16

Reçu en Préfecture le : 26/01/16
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 25 janvier 2016
D-2016/36

Aujourd'hui 25 janvier 2016, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOU, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Excusés :

Madame Magali FRONZES, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Yassine LOUIMI

BORDEAUX. ZAC Bastide Niel. Programme des équipements publics. Décision. Autorisation

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Autrefois doté d'une image de quartier isolé du centre ville de Bordeaux, le quartier de la Bastide situé sur le rive droite de la commune de Bordeaux a successivement bénéficié de nombreux projets et réalisations de requalification urbaine portés par la Ville de Bordeaux et la Communauté urbaine de Bordeaux devenue depuis Bordeaux Métropole.

La Ville et la Communauté urbaine ont souhaité dès 2007 ouvrir une large concertation avec les habitants et professionnels sur le territoire de Bastide Niel, dans une recherche partagée de poursuite de la reconquête de friches en cœur de l'agglomération et de Bordeaux.

A l'issue de cette concertation, et conformément à l'article R 311-2 du code de l'Urbanisme, le Conseil de communauté a approuvé par délibération communautaire n° 2009/0453 du 10 Juillet 2009 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du territoire les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération, parmi lesquels peuvent être cités :

- Le développement d'un quartier durable ambitieux et à haute qualité d'usages,
- Le développement d'un quartier dense, mixte et accessible de centre-ville,
- La préservation et valorisation des éléments d'identité du quartier, avec conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site

Dès 2010, la Communauté urbaine a confié la conception du projet urbain à un groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, dont le mandataire était l'agence néerlandaise MVRDV, représentée par Winy Maas.

Sur les grands fondements initiaux arrêtés en 2009, Winy Maas s'est attaché à développer un quartier de centre ville alliant intensité urbaine et ville intime préservée, attractive et durable, respectueuse du passé patrimonial du lieu et inscrite dans les grands enjeux urbains, économiques, sociaux, humains et environnementaux de la Métropole.

A l'issue d'une nouvelle concertation et étude d'impact, la Communauté urbaine a approuvé, conformément à l'article R 311-2 du code de l'Urbanisme et par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel, permettant d'acter le projet urbain élaboré par l'agence MVRDV, et d'arrêter le programme de construction mixte à 355.500m² de surface de plancher (SdP), composé de 238.510m² SdP de logements, 27.000m² SdP de bureaux, 13.500m² SdP d'activités de production, 22.500m² SdP de commerces et 53.990m² SdP d'équipements.

Elle a en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC Bastide Niel, composé du groupement BMA-Aquitanis-Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel, en charge de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC dans le respect du projet urbain de MVRDV, puis de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC conformément aux équilibres financiers préalablement arrêtés par la Communauté urbaine et la Ville.

La SAS concessionnaire s'est donc attaché, en lien étroit avec les services municipaux et métropolitains et accompagné de l'agence MVRDV, à affiner le projet urbain et de construction de Bastide Niel, et à élaborer le dossier de réalisation de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC doit permettre de confirmer le projet urbain, d'acter le programme des équipements publics (espaces publics et équipements de superstructure), ainsi que ses modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Son approbation par le Conseil métropolitain est un préalable à la mise en œuvre de la ZAC.

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, préalablement à l'approbation par Bordeaux Métropole du dossier de réalisation, le conseil municipal doit se prononcer sur le principe de réalisation, d'incorporation à son patrimoine, de gestion et de participation au financement des équipements publics de la ZAC de Bastide Niel relevant de la compétence communale.

I. Equipements publics d'infrastructure

Le projet urbain de la ZAC Bastide Niel doit permettre la réalisation des 355 000 m² de surfaces de plancher prévus au programme global de construction.

Cet objectif nécessite une importante viabilisation des 35 ha de friches militaires et ferroviaires, par la **création d'un réseau viaire quasi-intégral**. Les deux seules rues existantes au sein du périmètre sont la rue de la Rotonde qui est à reprendre dans son intégralité et la rue Niel, non fonctionnelle, dont seule l'emprise demeure.

L'ensemble des espaces publics, d'une surface d'environ 13.5 hectares, sera aménagé en « espaces partagés » : voiries offrant des gabarits de 6m sur quelques secteurs limités et plus généralement 10m, espaces d'entre-deux dévolus aux usages de proximité et aux aménités, et petites et grandes centralités, fédératrices d'identité urbaine et d'usages spécifiques. 85% de ces espaces seront aménagés en zone piétonne (zone de rencontre en zone 20 et « entre-deux ») et 15% en zone 30.

Le traitement minéral de ces espaces publics s'accompagnera d'une **forte végétalisation de ces différents espaces**, au travers de plantations d'arbres de petits, moyens et grand développement, ainsi que de massifs arbustifs, et dont l'implantation permettra la création de liaisons paysagères fortes avec l'environnement immédiat de la ZAC.

L'aménagement de **24 « parcs 3D »,** dont la conception sera confiée à 24 paysagistes différents, permettra de jalonner le territoire de la ZAC d'espaces publics minéraux et végétalisés, à haute qualité d'usage et accueillant des programmations diversifiées : jardins, terrains d'activités ludiques et sportives, etc.

Le plan de circulation a été adapté aux fins de permettre l'atteinte des objectifs initiaux ambitieux de 20% de part modale dédiée aux véhicules légers, et de favoriser le développement des réseaux de transports en commun.

Ce projet d'aménagement des espaces publics mis au point par la SAS d'Aménagement Bastide Niel et sa maîtrise d'œuvre urbaine, en lien avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux, doit à la fois respecter les attendus du projet urbain ambitieux approuvé par le Conseil métropolitain du 23 mai 2014, et répondre aux exigences des futurs gestionnaires de ces espaces.

S'agissant de la maîtrise d'ouvrage, ces équipements d'infrastructure seront à réaliser dans leur intégralité par le concessionnaire de la ZAC.

S'agissant des modalités financières de réalisation de ces équipements, l'identification de la part des équipements répondant en tout ou partie aux stricts besoins générés par les usagers de la ZAC sera précisée au travers du dossier de réalisation de la ZAC ; en effet, dès lors que certains équipements dépassent les seuls besoins de la ZAC, les collectivités sont appelées au financement de ces équipements chacune au titre de leurs compétences respectives, et ce conformément à l'article R331-6 du Code de l'Urbanisme et à l'application de la règle de proportionnalité des équipements définie par l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme. Ces équipements identifiés correspondent aux voies dites primaires de la ZAC, supportant des trafics inter-quartiers et/ou de transport en commun.

Le montant total prévisionnel de la part du coût de réalisation des équipements dépassant les stricts besoins de la ZAC et de compétence communale au titre de l'éclairage public est estimé à environ 0.64M€ TTC.

S'agissant enfin de la gestion future de ces équipements réalisés par le concessionnaire de la ZAC, la Ville en assurera la gestion au titre de ses compétences et après remise des ouvrages par le concessionnaire, à savoir, conformément aux régularisations de compétences opérées entre Bordeaux Métropole et ses communes :

- l'éclairage public de la totalité des espaces publics,
- les parcs 3D

Equipements publics de superstructure

La création d'un nouveau quartier mixte à prédominance d'habitat nécessite également la création **d'équipements publics de superstructure**, répondant en tout ou partie aux besoins nouveaux générés par la ZAC, à savoir :

- La création de 2 groupes scolaires, dont les besoins sont à ce jour estimés par les services municipaux à 30 classes au titre des stricts besoins de la ZAC, et 3 classes au titre des besoins des quartiers environnants ;
- La création de 1 citystade attenant au premier groupe scolaire, et répondant à 100% aux stricts besoins de la ZAC,
- La création de 1 crèche de 60 lits, et répondant à 100% aux stricts besoins de la ZAC,
- La création de 1 pôle sportif, et répondant à 100% aux stricts besoins de la ZAC,
- Le réaménagement du gymnase Thiers permettant l'aménagement d'une salle polyvalente, répondant à 40% aux stricts besoins de la ZAC

S'agissant de leur maîtrise d'ouvrage :

Conformément à la loi dite de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), Bordeaux Métropole est confirmé comme maître d'ouvrage des équipements scolaires dans les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain, telles que la ZAC Bastide Niel ; aussi, les deux groupes scolaires seront à réaliser par Bordeaux Métropole.

Les autres équipements de superstructure seront à réaliser par la Ville de Bordeaux.

S'agissant des modalités financières de réalisation de ces équipements :

Conformément à la délibération métropolitaine n° 2015/746 du 27 novembre 2015, il conviendra, après confirmation ultérieure de la juste appréciation par la Ville, Bordeaux Métropole et l'Inspection Académique, du dimensionnement des 2 groupes scolaires et du nombre de classes, que la Ville apporte un financement à hauteur de 20% du montant total HT du coût de construction des groupes scolaires dont les classes sont rendues nécessaires par les stricts besoins de la ZAC, le plafond du financement de la Métropole étant porté à 0.5 M€ HT/classes pour ces dites classes, et une participation financière de la part de la Ville à hauteur de 100% du montant total HT du coût de construction des classes dépassant les seuls besoins des usagers de la ZAC. La Ville a à ce jour estimé le coût de chacune des classes hors coût du foncier à 0.6 M€ HT.

Aussi, au titre des équipements scolaires, la participation de la Ville au coût de construction des deux nouveaux groupes scolaires est estimée à hauteur de 4.8M€, sur un montant total de coût à porter par la Métropole de 23.76 M €TTC.

Les autres équipements seront à financer intégralement par la Ville de Bordeaux, pour un montant total prévisionnel de 13.6 M€ TTC, avec participation du bilan de la ZAC à hauteur de 11.2 M€ TTC pour la part des équipements répondant aux stricts besoins des usagers de la zone.

EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE / coûts études + travaux seuls	**37,36 M€ TTC**	Maître d'ouvrage
2 groupes scolaires de 18 et 15 classes, intégrant 2 centre de loisirs ; 3 classes hors besoins générés par la ZAC	23,76	Bordeaux Métropole
1 City Stade attenant au 1er groupe scolaire	0,35	Ville de Bordeaux
1 crèche de 60 lits	3,5	Ville de Bordeaux
1 pôle sportif	5,75	Ville de Bordeaux
Réaménagement salle polyvalente/gymnase Thiers	4	Ville de Bordeaux

S'agissant enfin de la gestion future de ces équipements, les groupes scolaires resteront propriété de Bordeaux Métropole pendant 10 ans, lui permettant ainsi de récupérer la TVA. Pendant ces 10 ans, ces groupes scolaires pourront être remis en gestion à la Ville de Bordeaux qui en assumerait les charges ordinaires d'entretien selon la répartition issue du décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif notamment aux réparations locatives. Au terme des 10 ans, la Métropole remettra en pleine propriété des établissements hors foncier à la Ville.

Le dossier (programme prévisionnel des équipements publics de la ZAC) est consultable au secrétariat du conseil municipal du 4 au 29 janvier 2016 durant les heures d'ouverture de la mairie.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir approuver les termes de la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

Compte tenu de l'intérêt de l'opération, décide :

- D'approuver le programme prévisionnel des équipements publics de la ZAC Bastide Niel, qui sera confirmé au travers du dossier de réalisation de la ZAC à approuver ultérieurement par Bordeaux Métropole ;

- D'approuver les modalités financières de réalisation des équipements publics de la ZAC, et notamment le financement des équipements de superstructure de compétences Ville, ainsi que la participation financière de la Ville aux coûts des équipements dépassant les stricts besoins des usagers de la zone, tant pour les équipements d'infrastructure (éclairage public des voies bus/TCSP et des voies primaires), que pour les équipements de superstructure (équipements scolaires) ;

- D'approuver la prise en gestion ultérieure des équipements relevant des compétences de la Ville et réalisés par le concessionnaire ou la Métropole (éclairage public et parcs 3D de l'ensemble des espaces publics de la ZAC, ainsi que les deux groupes scolaires), ainsi que des équipements de superstructure sous sa propre maîtrise d'ouvrage (crèche, pôle sportif, citystade, salle polyvalente)

- D'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer tout acte à intervenir.

Les crédits budgétaires figureront au budget des exercices cités.

Fait et délibéré à Bordeaux, en l'hôtel de Ville,

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS
ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 25 janvier 2016

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

ZAC BASTIDE NIEL

Conseil municipal de Bordeaux du 25 janvier 2016
Présentation synthétique du projet d'aménagement

OBJECTIFS

2028

ECOQUARTIER BASTIDE NIEL

355 000m2 nouvelles surfaces de plancher / 144 îlots

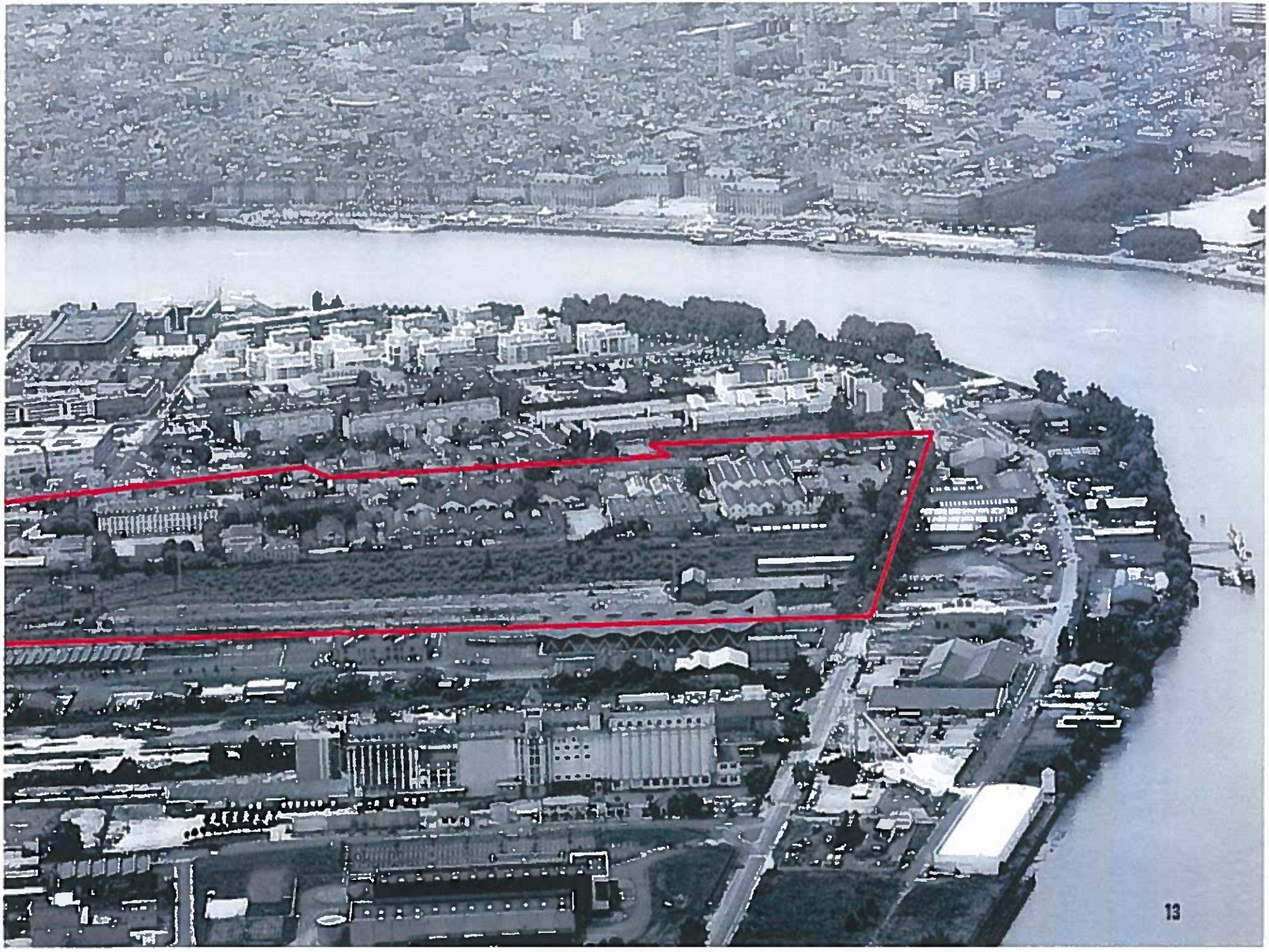
3400 logements

10 000 habitants

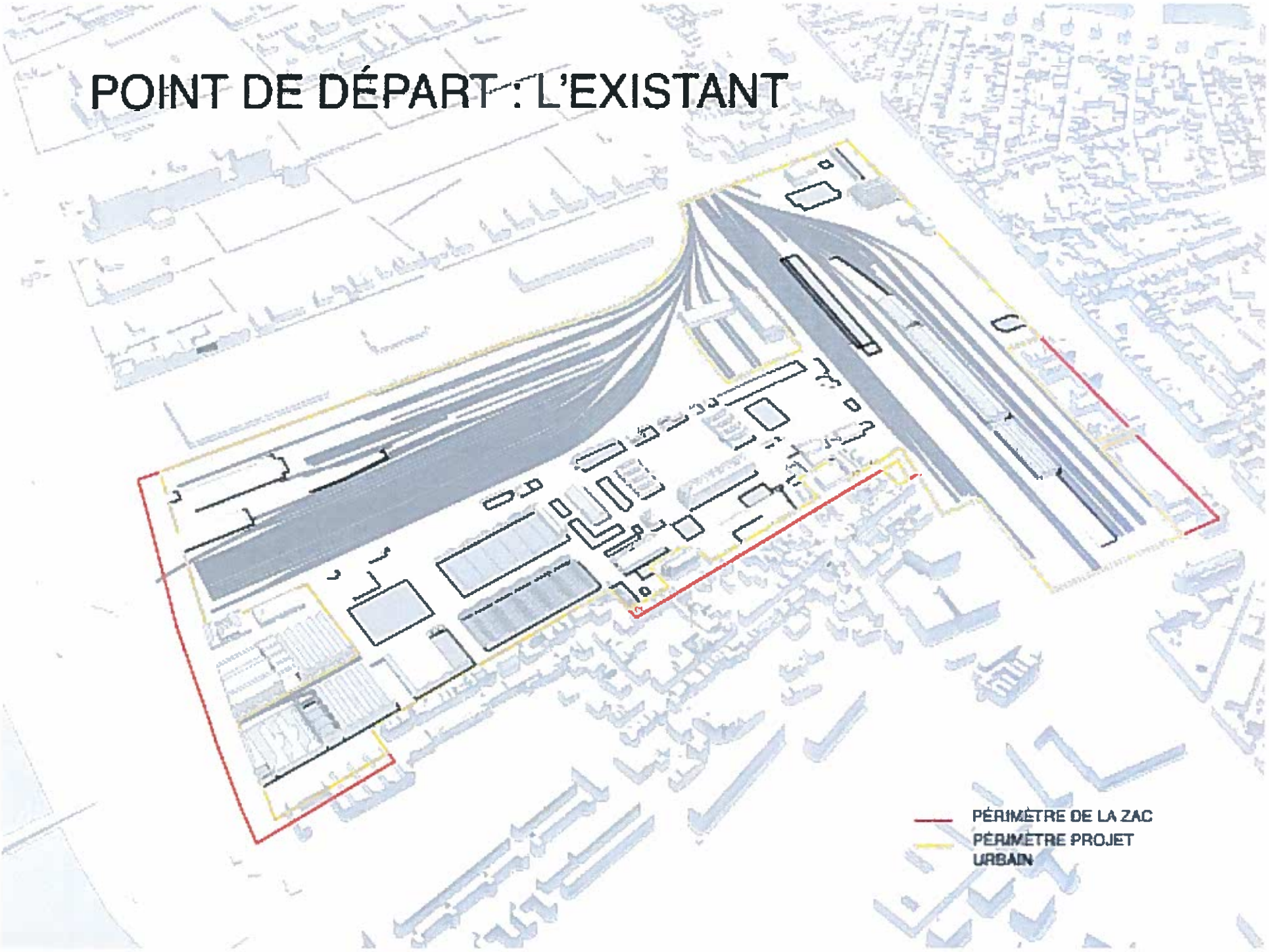
2000 emplois à créer

Concession d'aménagement approuvée par
BORDEAUX METROPOLE le 23 mai 2014 pour 14 ans
SAS d'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL créée le 4 février 2015

Architecte urbaniste coordonnateur **Winy MAAS, MVRDV**
Paysagiste **Rémi Salles, A+R**
Bureau d'études VRD **VERDI**
Développement Durable **ADER&CO**
Géomètre **GEOSAT**



POINT DE DÉPART : L'EXISTANT



POINT DE DÉPART

PROGRAMME

PROGRAMME

LOGEMENTS : 265.010 m²
SHON / 238 510 m² SDP

BUREAUX : 30.000 m² SHON / 27.000 m² SDP

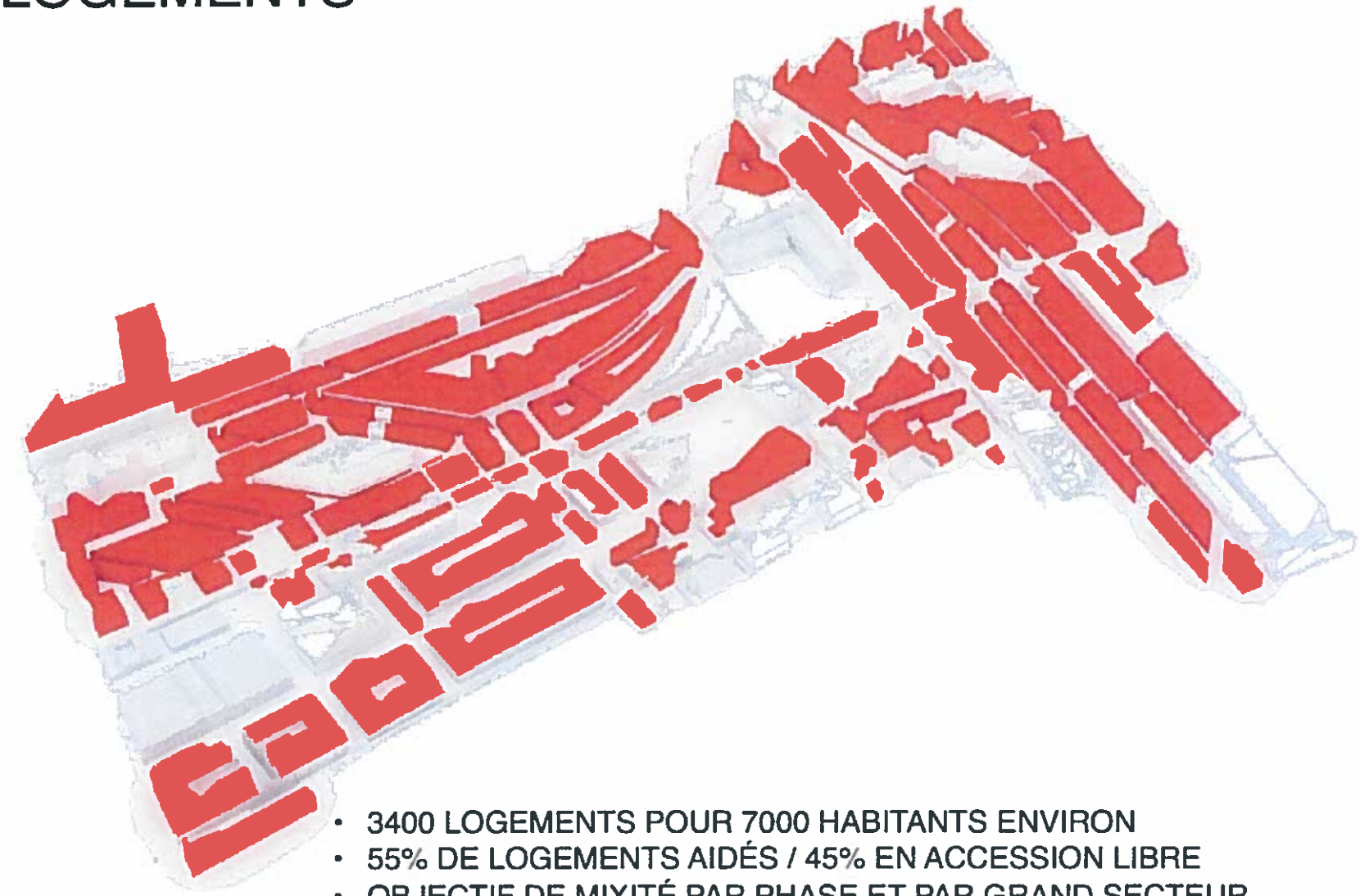
LOCAUX D'ACTIVITÉS DE PRODUCTION : 15.000 m² SHON / 13.500 m² SDP

COMMERCES ET SERVICES : 25.000 m² SHON / 22.500 m² SDP

EQUIPEMENT PUBLICS ET PRIVÉS : 59.990 m² SHON / 53.990 m² SDP

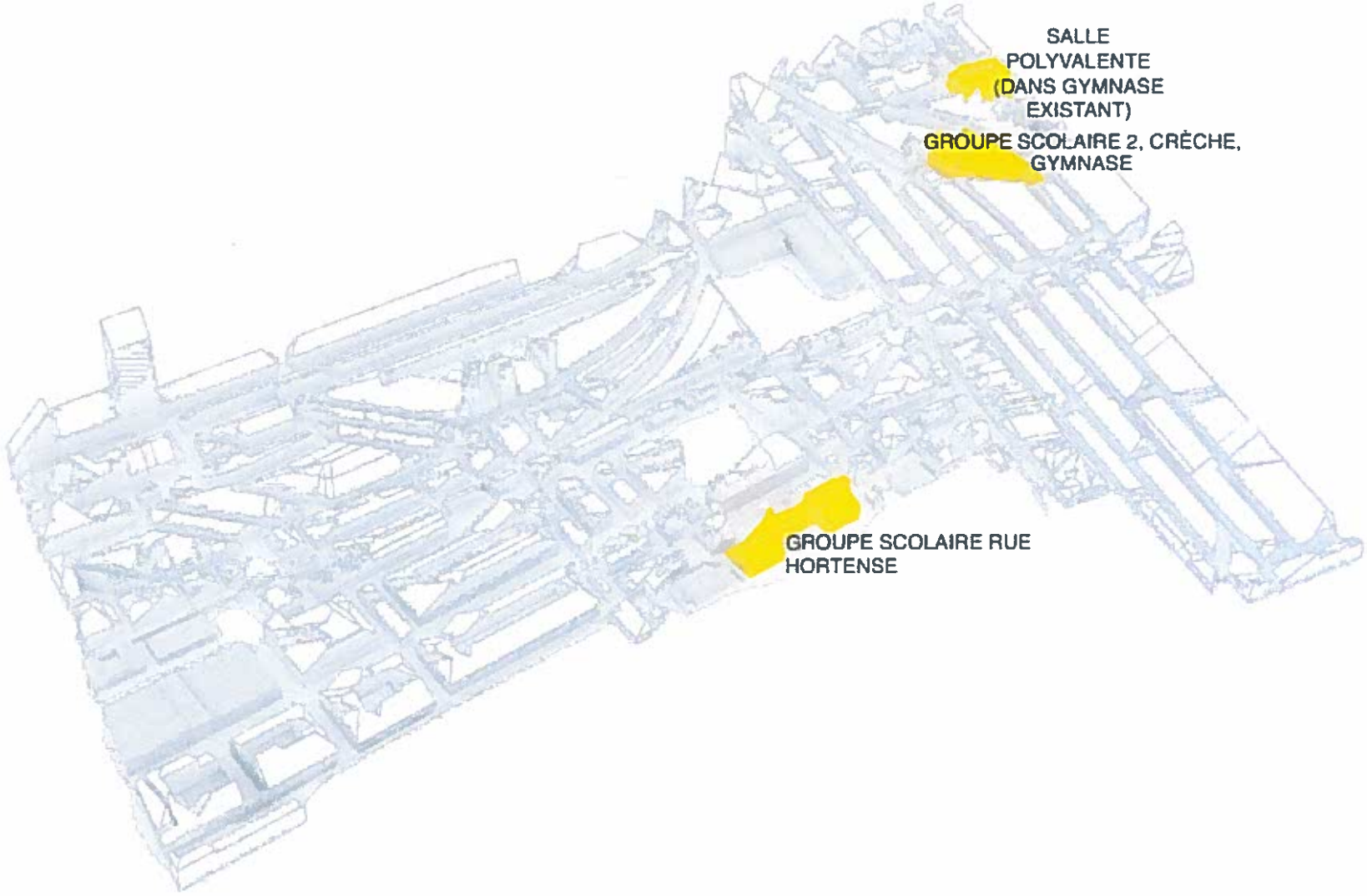
TOTAL : 395.000 m² SHON /
355.500 m² SDP

LOGEMENTS

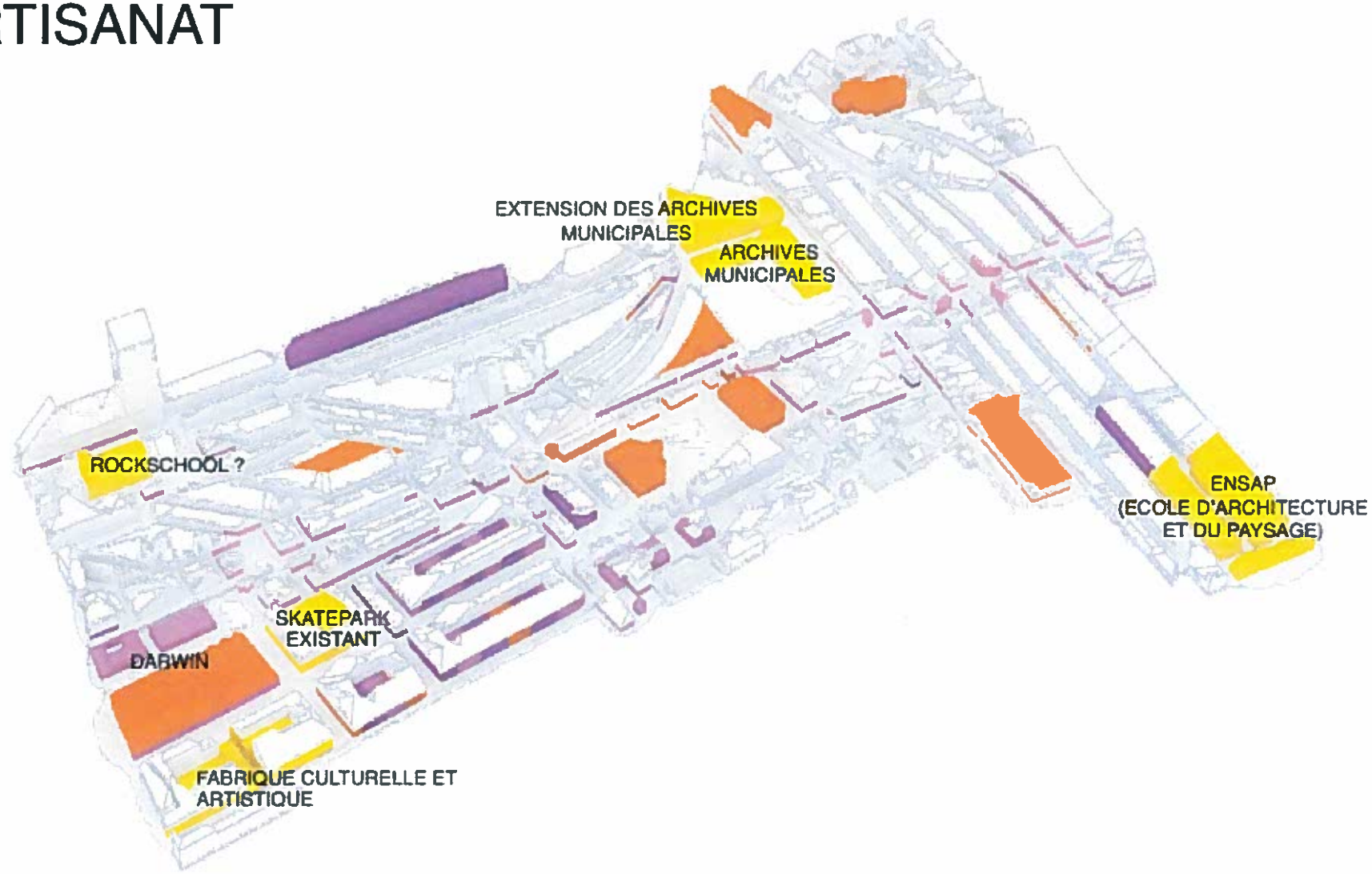


- 3400 LOGEMENTS POUR 7000 HABITANTS ENVIRON
- 55% DE LOGEMENTS AIDÉS / 45% EN ACCESSION LIBRE
- OBJECTIF DE MIXITÉ PAR PHASE ET PAR GRAND SECTEUR
- OBJECTIF DE MIXITÉ INTRA-ILOT (SI TAILLE SUFFISANTE)

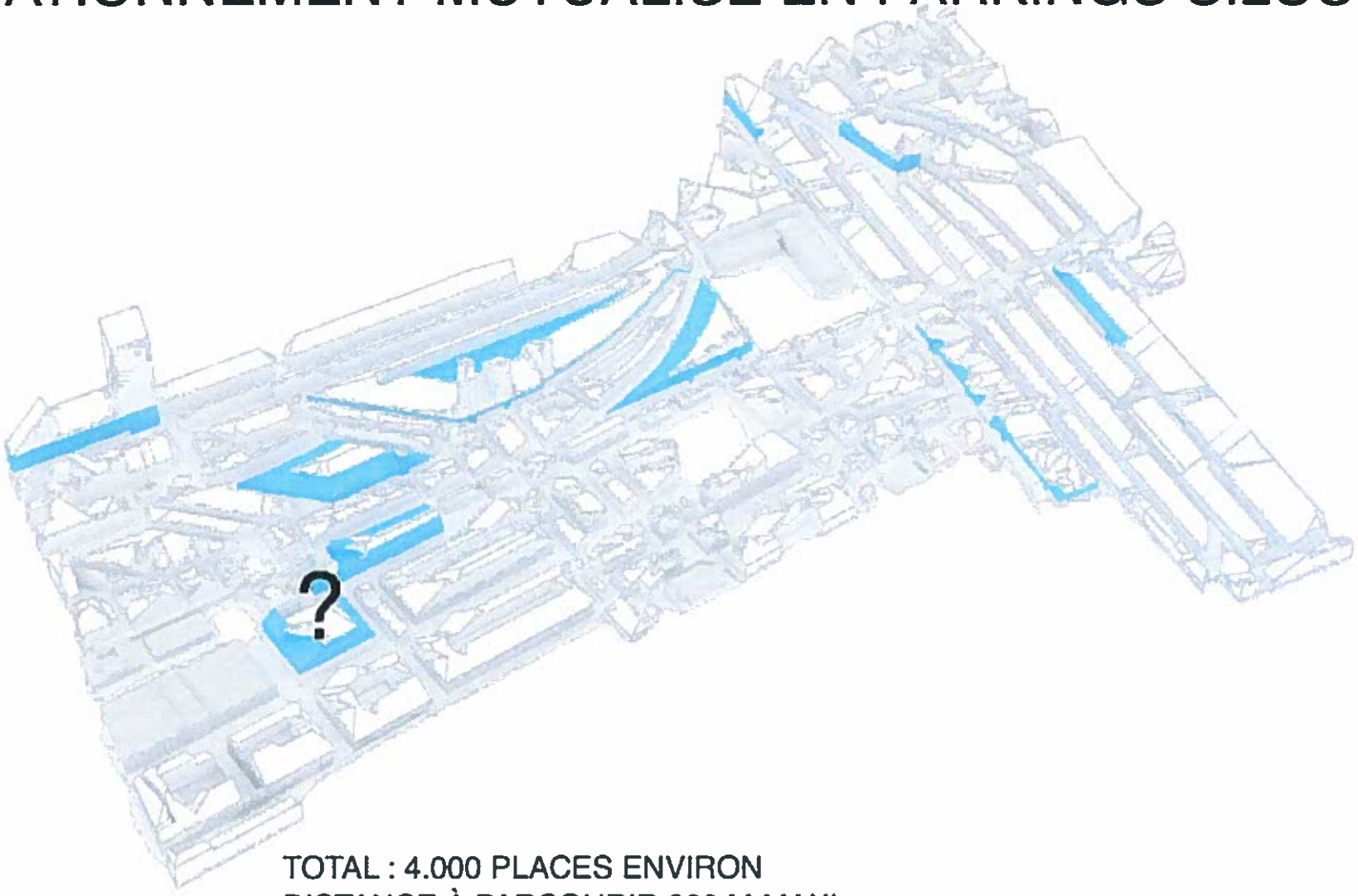
ÉQUIPEMENTS PUBLICS PROPRES À LA ZAC



AUTRES ÉQUIPEMENTS / BUREAUX / COMMERCES / ARTISANAT

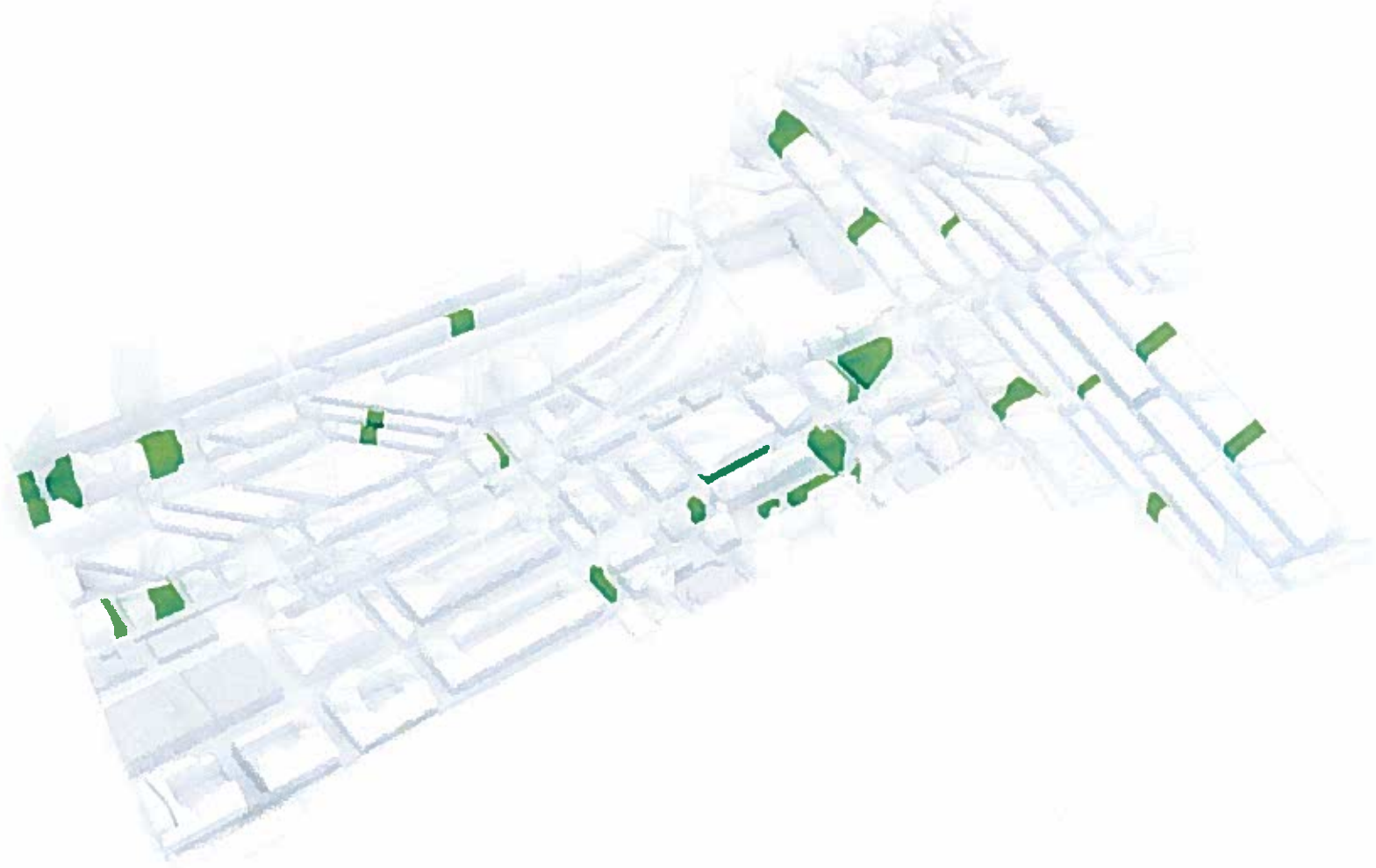


STATIONNEMENT MUTUALISÉ EN PARKINGS SILOS



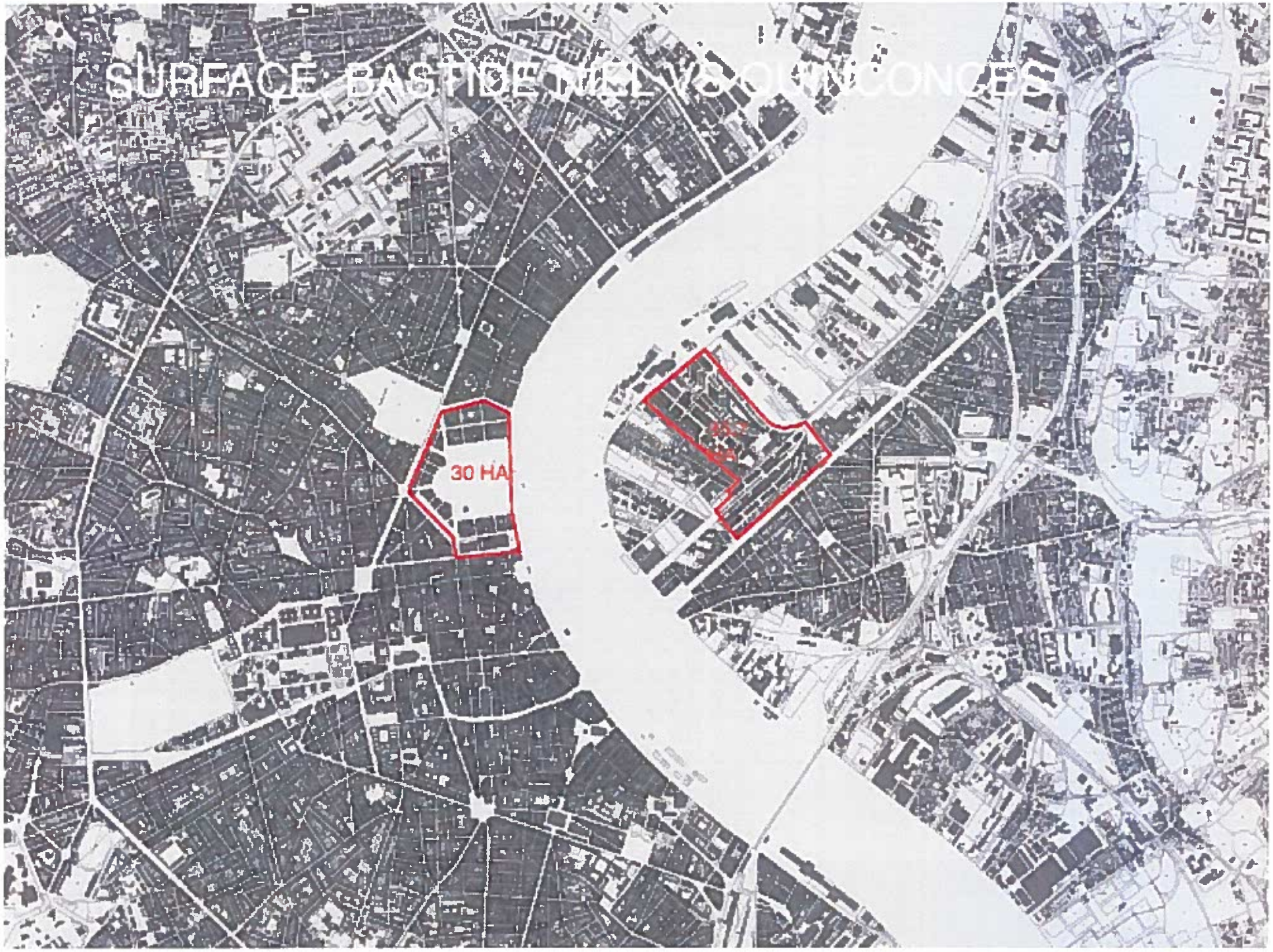
TOTAL : 4.000 PLACES ENVIRON
DISTANCE À PARCOURIR 200 M MAXI

PARCS 3D

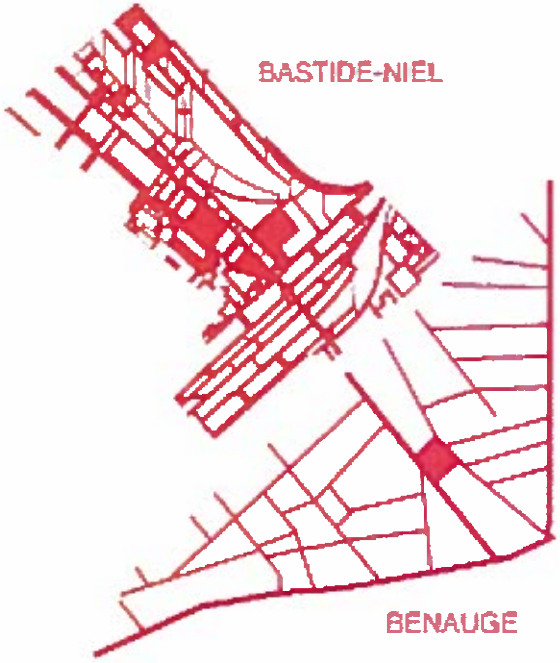


VUE D'ENSEMBLE

ESPACES PUBLICS


SURFACE BASTIDE WEL VS OWNCONCES
30 HA

MORPHOLOGIE DES ESPACES PUBLICS

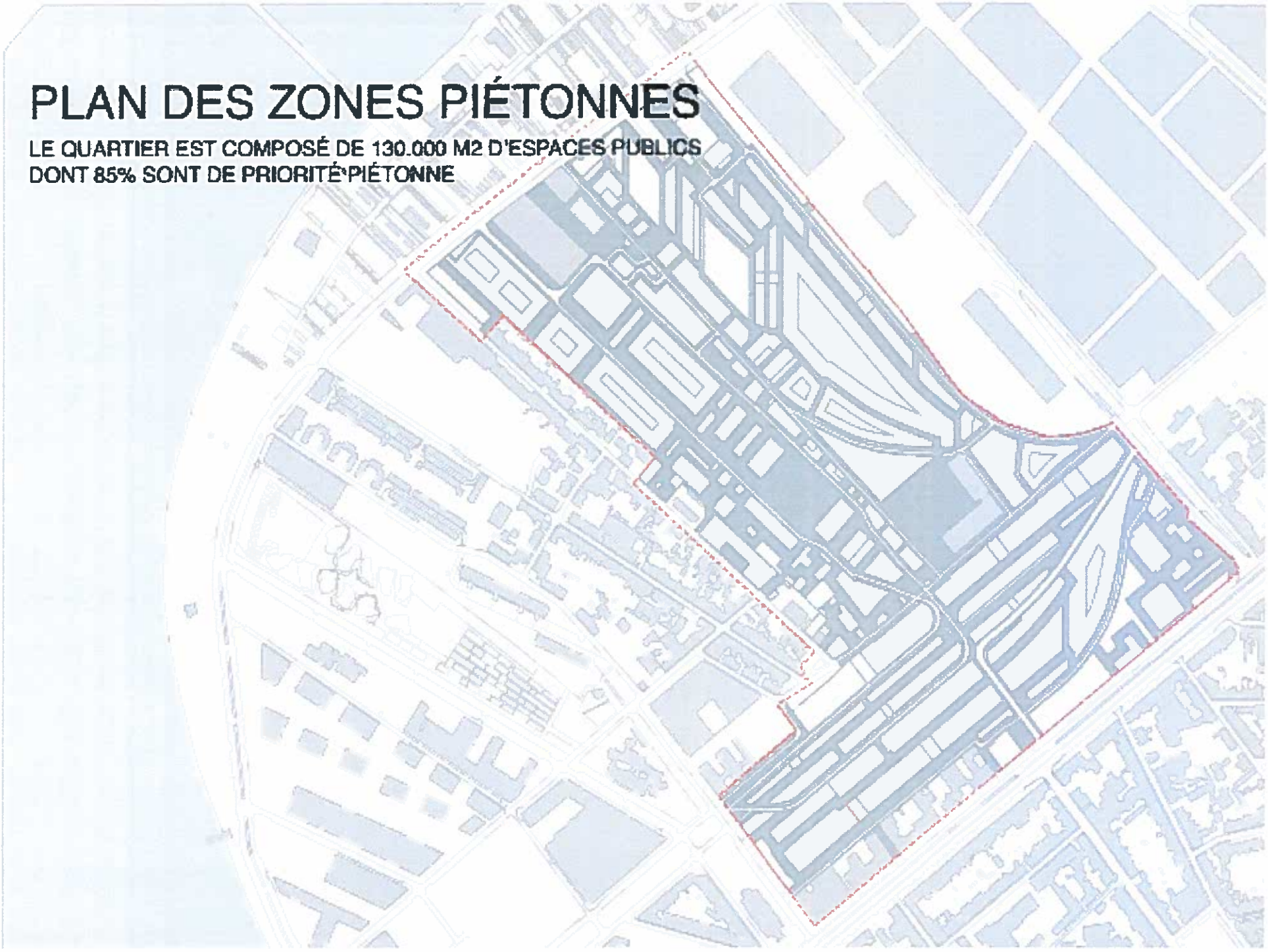


UN QUARTIER PIÉTON

- PROFIL MODAL : 40 % piéton 20% vélo 20% transport en commun 20% voiture
- OFFRE DE PROXIMITÉ :
  - 50M: PAV, parking vélos, depose minute
  - 150M: Espaces de poche, commerce proximite
  - 300M: Sports, VCUB, transport publique, auto partage, ecole, commerce destination, espace evenementiel, equipements culturels

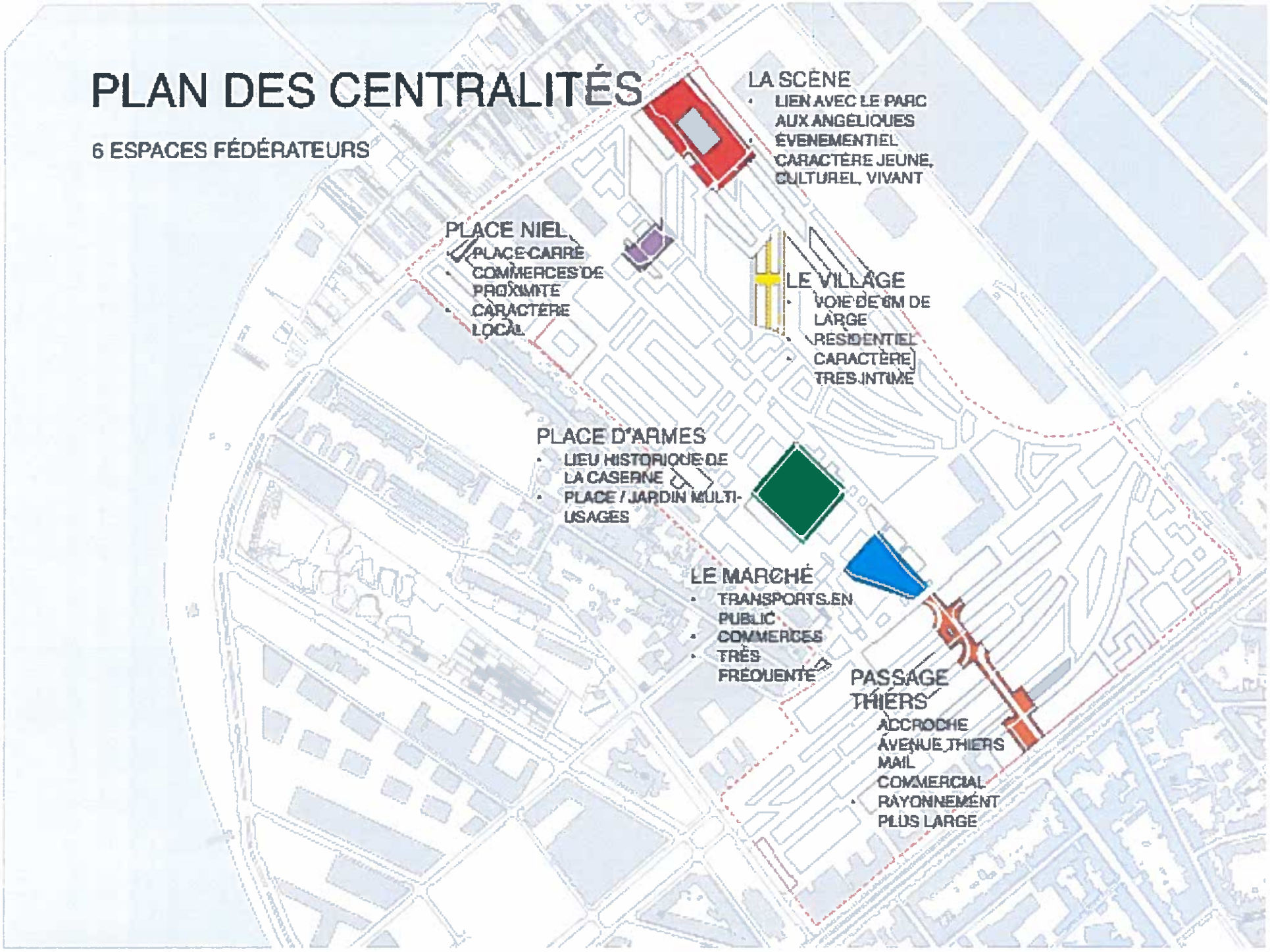
PLAN DES ZONES PIÉTONNES

LE QUARTIER EST COMPOSÉ DE 130.000 M2 D'ESPACES PUBLICS
DONT 85% SONT DE PRIORITÉ PIÉTONNE



PLAN DES CENTRALITÉS

6 ESPACES FÉDÉRATEURS



PLAN DES ARBRES

> PETIT ET MOYEN DEVELOPPEMENT

+ ACER RUBRUM 'SCANLON' - 8%
+ ACER OPALUS - 7%
+ CERCIS SILIQUASTRUM - 5%
+ ACER MONSPESSULANUM- 5%
+ GLEDITSIA TRIACANTHOS 'SUNBURST' - 8%
+ LIGUSTRUM JAPONICUM - 4%
+ MAGNOLIA KOBUS - 5%
+ MAGNOLIA GRANDIFLORA - 5%
+ MELIA AZEDARACK- 5%
+ QUERCUS TURNERI 'PSEUDOTURNERI' - 5%
+ SALIX ALBA - 6%
+ TILIA MONGOLICA - 3%

> GRAND DEVELOPPEMENT

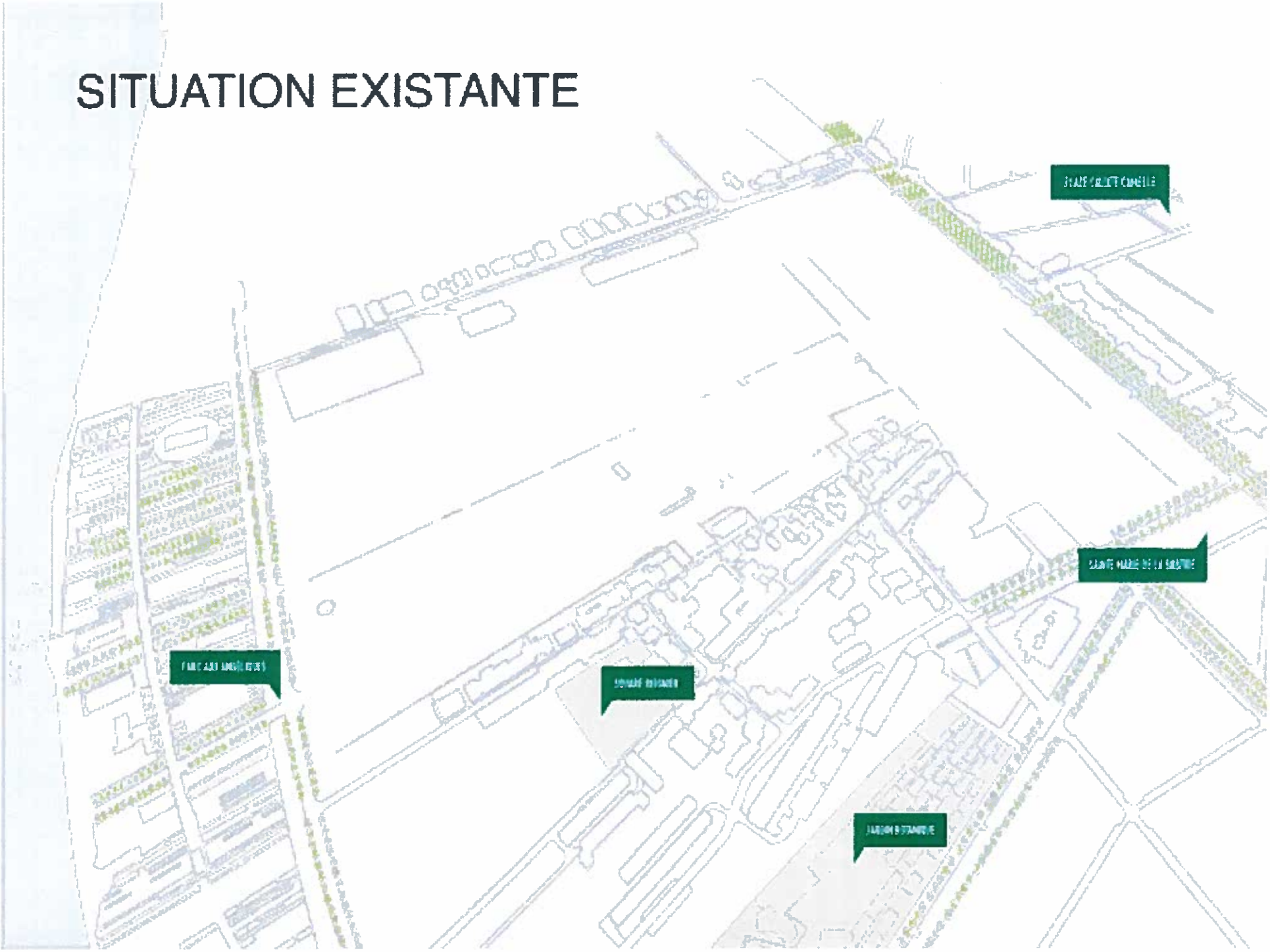
+ ALNUS SPAETHII - 4%
+ GYMNOCLADUS DIOICA - 4%
+ SOPHORA JAPONICA - 5%
+ TOONA SINENSIS - 6%
+ ZELKOVA SERRATA - 4%
+ GINGKO BILOBA - 4%

ARBRES DANS CENTRALITES - 12%
(ESSENCES A DEFINIR)

ARBRES EXISTANTS CONSERVÉS
53 sujets - cf. Tome 4 - Annexe 'arbres existants'

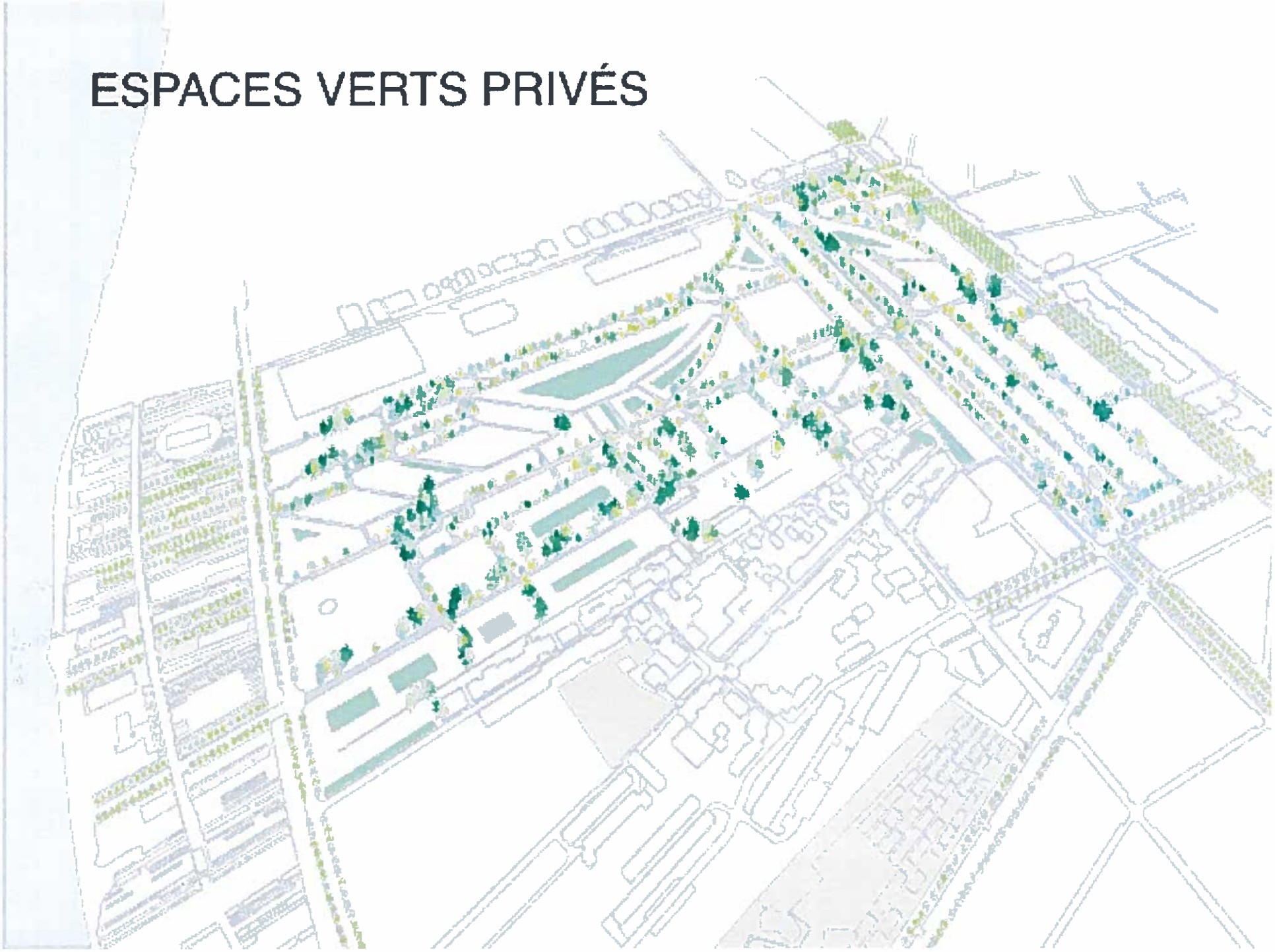
LIAISONS PAYSAGÈRES

SITUATION EXISTANTE

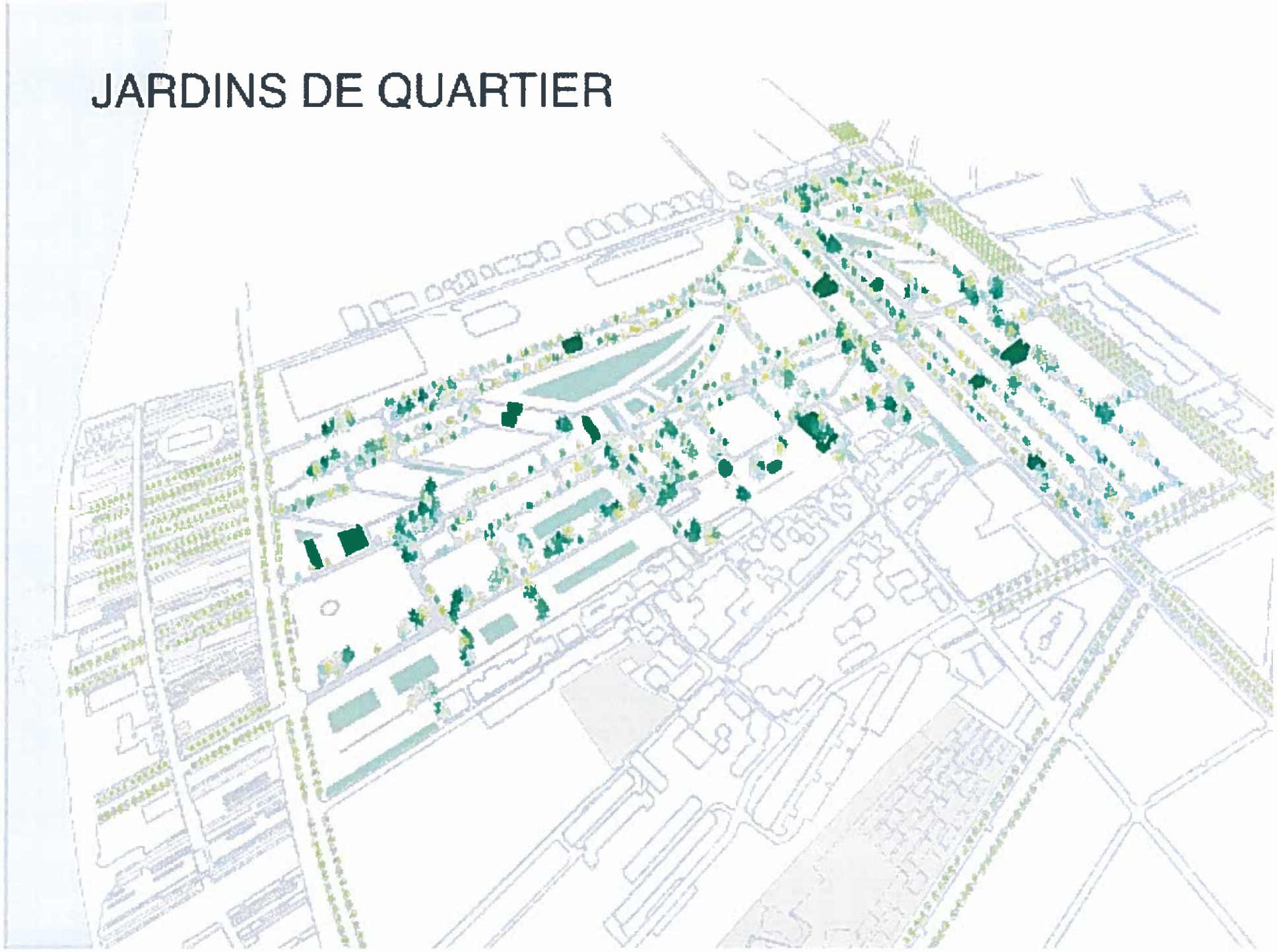


RUES ET PLACES

ESPACES VERTS PRIVÉS



JARDINS DE QUARTIER



VUE DE L'ALLÉE CAVALIÈRE

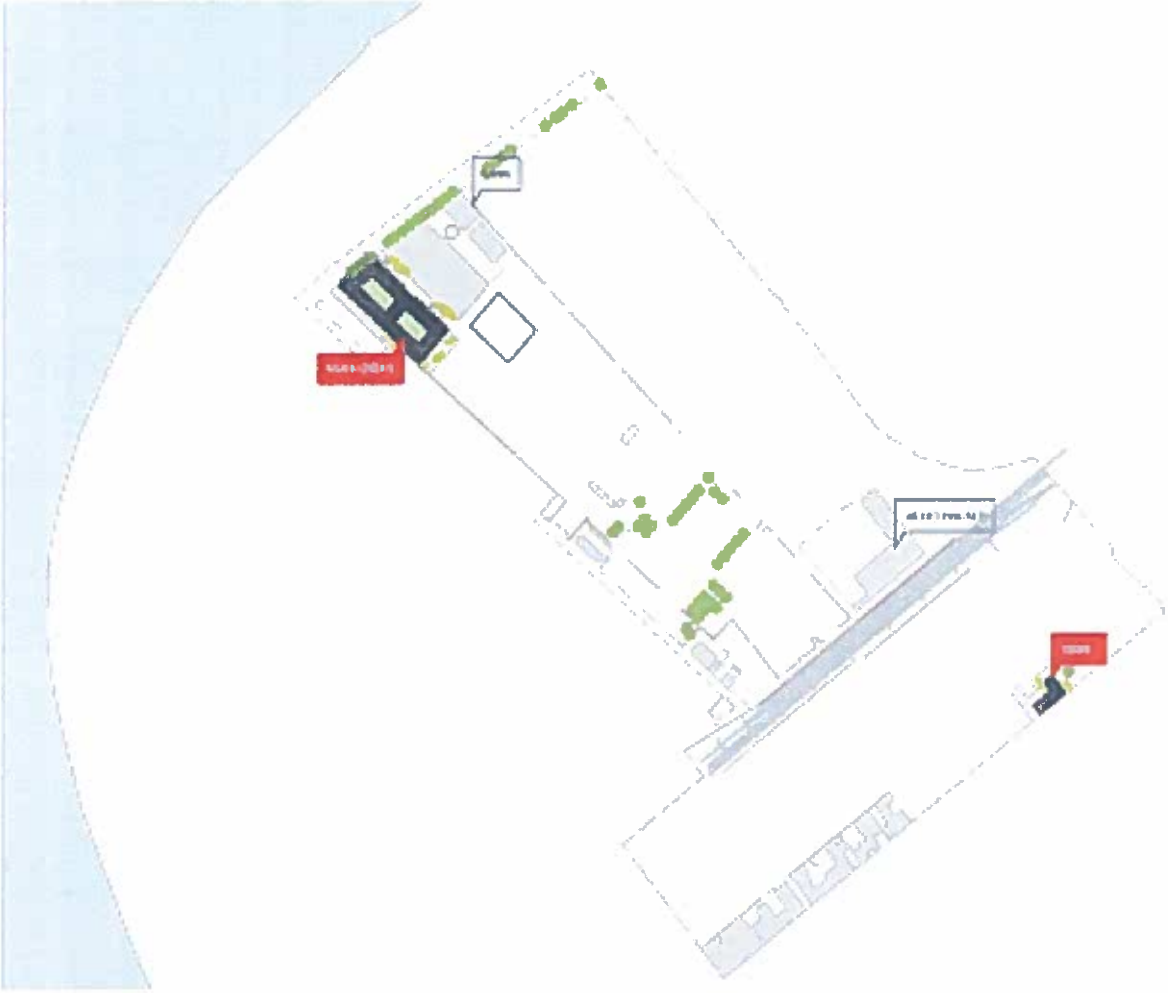
VUE DE LA PLACE DU MARCHÉ

VUE D'UNE RUE DE 10 M, COTÉ AVENUE ABADIE

PHASAGE PREVISIONNEL DE REALISATION

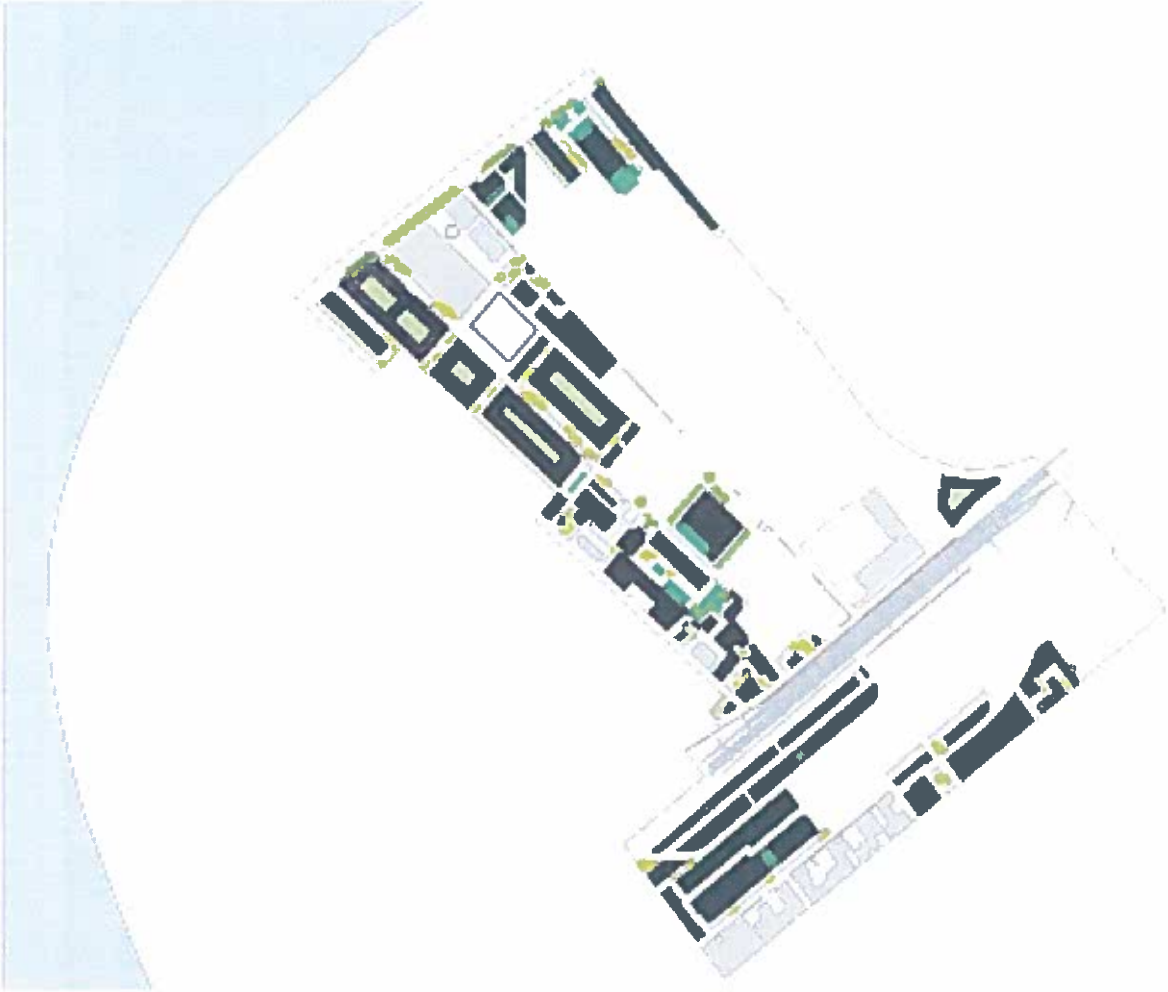
PROJETS PILOTES 2014-2015

TOTAL : 20.072 M2 SDP



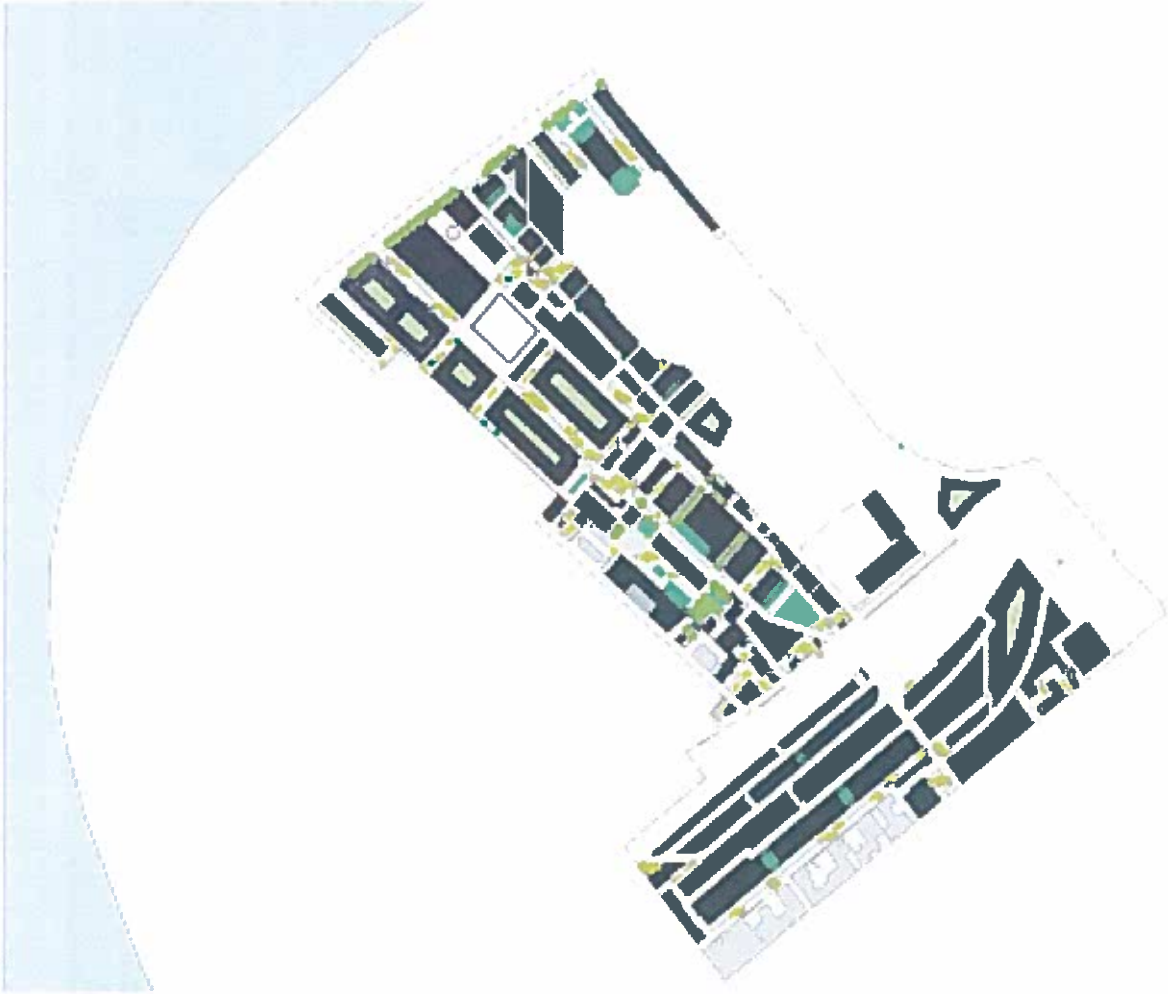
PHASE 1 - 2016 / 2019

TOTAL : 142.976 M2 SDP



PHASE 2 - 2020 / 2023

TOTAL : 75.995 M2 / SDP



PHASE 3 - 2024 / 2027

TOTAL : 116.457 M2 / SDP

CRÉDITS

MAÎTRE D'OUVRAGE

SAS D'AMÉNAGEMENT BASTIDE-NIEL

ÉQUIPE

MVRDV
A+R
VERDI
ADER&CO
GEOSAT