

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 février 2007
(convocation du 12 février 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Février Deux Mil Sept 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 Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. PIERRE Maurice, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MERCHERZ Jean, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. MARTIN Hugues	M. CORDOBA Aimé à Mme. ISTE Michèle
M. BOBET Patrick à M. MANSENCAL Alain (jusqu'à 10 h 30)	M. DAVID Jean-Louis à M. DELAUX Stéphan (jusqu'à 10 h 00)
M. BRON J. Charles à Mme BOURRAGUE Chantal (jusqu'à 10 h 15)	Mme. DIEZ Martine à M. RESPAUD Jacques
Mme. CARTRON Françoise à M. ROUSSET Alain	Mme. DUMONT Dominique à M. JOUVE Serge
Mme. DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique	M. FERILLOT Michel à M. SAINTE-MARIE Michel
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard	M. GRANET Michel à M. DAVID Alain
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain (jusqu'à 10 h 45)	M JUNCA Bernard à M. DUPRAT Christophe
M. LABARDIN Michel à M. REBIERE André	M. LOTHAIRE Pierre à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques (jusqu'à 10 h 15)	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. MERCIER Michel à M. GOURGUES Jean-Pierre	M. MAURIN Vincent à M. GUICHARD Max
M. PUJOL Patrick à M. FAYET Guy	M. MILLET Thierry à M. NEUVILLE Michel
M. SEUROT Bernard à M. SOUBIRAN Claude	M. MONCASSIN Alain à Mme. FAORO Michèle
M. VALADE Jacques à M. DUCHENE Michel (jusqu'à 10 h 30)	M. MOULINIER Max à M. COUTURIER J. Louis (jusqu'à 10 h 00)
M. BANNEL Jean-Didier à M. BANAYAN Alexis	Mme PARCELIER Muriel à M. DUCASSOU Dominique (jusqu'à 10 h 00)
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude (jusqu'à 10 h 00)	M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. BENOIT Jean-Jacques à M. ANZIANI Alain	M. PONS Henri à Mme BRUNET Françoise (jusqu'à 10 h 00)
M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain	M. QUANCARD Joël à Mme. PUJO Colette
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	M. SEGUREL Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. BRACQ Mireille	M. TAVART Jean-Michel à M. HOURCQ Robert
M. CAZENAVE Charles à M. CASTEX Régis (jusqu'à 10 h 30)	Mme. VIGNE Elisabeth à Mme. DARCHE Michelle

LA SÉANCE EST OUVERTE

**BORDEAUX - Acquisitions d'immeubles cadastrés BX 87-253 et 255 en vue de
l'aménagement de l'îlot d'ARMAGNAC DUP foncière - Approbation -
Autorisations - Décision**

Monsieur LABISTE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre des orientations d'aménagement urbain inscrites au PLU approuvé le 21 juillet 2006 figure le projet de renouvellement urbain du quartier SAINT JEAN BELCIER qui doit ainsi permettre d'engager une extension du centre de l'agglomération au plan des formes urbaines, des densités, et de la programmation.

C'est ainsi que sera retenue prioritairement une diversification dans la typologie des logements, que seront privilégiées les activités économiques à forte valeur ajoutée et qu'enfin sera recherché un embellissement de l'ensemble des espaces publics de ce territoire.

L'aménagement de l'îlot d'ARMAGNAC, délimité par les rues Eugène Delacroix - Beck - d'Armagnac et Terres de Borde, s'inscrit quant à lui dans ce projet de renouvellement urbain.

A l'échelle de cet îlot, d'une superficie totale d'environ 3,7 ha les objectifs et enjeux urbains se traduisent spécifiquement par une volonté publique forte visant d'une part à :

- . Réaliser un paysage adapté à l'environnement et ce, en,
 - constituant, rue d'Armagnac, une rive bâtie à l'échelle du vide occupé aujourd'hui par les voies ferrées et à plus long terme par un parc,
 - constituant, rue des Terres de Bordes, une tête d'îlot en signal à proximité de la gare,
 - instaurant, rue Eugène Delacroix, un dialogue avec le quartier existant le long d'un espace public large, planté, apaisé et emprunté par le tramway,
 - amorçant, rue Beck, la constitution d'un espace public en interface avec les liaisons entre la gare, les quais et les boulevards.

et d'autre part à :

. Définir une programmation des constructions qui bénéficie de la proximité de la gare et de la desserte en transport en commun et qui améliore les conditions de vie dans le quartier existant en :

- privilégiant l'implantation d'activités tertiaires rue d'Armagnac et en tête d'opération vers la gare,
- constituant une rive d'habitat rue Eugène Delacroix et en implantant en rez-de-chaussée des programmes liés à la vie du quartier,
- ménageant des espaces publics et privés plantés afin d'augmenter à court terme l'attractivité et la qualité de vie dans le quartier et, à plus long terme, de prolonger jusqu'à la rue Eugène Delacroix la trame paysagère.

Dans cette optique la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé de concentrer l'intervention publique sur la réalisation du programme d'équipements publics et pour ce faire elle a instauré, aux termes de la délibération du Conseil de communauté du 21 juillet 2006, un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) couvrant l'îlot d'Armagnac.

Le PAE permettra en effet d'affecter les participations financières des futures constructions à la réalisation des équipements publics suivants :

- Prolongement de la rue Sarette vers la rue d'Armagnac
- création d'une contre-allée de desserte le long de l'emprise du tramway rue Eugène Delacroix accompagnée de l'aménagement d'un mail planté
- création d'un jardin reliant les rues Eugène Delacroix et d'Armagnac, création d'une contre-allée de desserte desservant les îlots situés de part et d'autre de ce jardin.

Enfin, pour encadrer au mieux l'initiative privée, notre Etablissement a précisé ces objectifs d'aménagement dans le PLU par la définition d'une fiche d'orientation d'aménagement ainsi que par l'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation des espaces publics.

Il apparaît donc que les enjeux et objectifs de ce projet de renouvellement urbain sont aujourd'hui parfaitement définis et affichés par la collectivité publique.

Par ailleurs d'un point de vue opérationnel il est certain que la prochaine arrivée du tramway rue Eugène Delacroix devrait constituer le facteur déclenchant de l'opération d'aménagement de ce site, répondant d'une part aux préconisations de mixité sociale du PLH et d'autre part aux objectifs de renforcement de l'activité tertiaire de ce secteur proche du pôle ferroviaire Saint Jean, le tout étant couplé avec la réalisation d'équipements publics de voirie structurants.

Au plan foncier un peu plus de 96 % de l'emprise de l'îlot s'avère être maîtrisé par la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'OPAC Gironde Habitat.

Il ne fait donc aucun doute qu'à un tel niveau de maîtrise foncière le devenir de ce secteur ne peut que s'imposer en termes d'achèvement complet de la libération des sols par l'acquisition des 3 seules parcelles restantes cadastrées

BW 87 pour 996 m²
BW 253 pour 159 m²
BW 255 pour 214 m²
dont la valeur vénale est estimée à 1 300 000 euros

Il est sûr également que le seul usage du DPU qui repose sur l'initiative des propriétaires n'est pas approprié à l'acquisition rapide de ces biens rendue aujourd'hui nécessaire, d'une part, pour permettre dès l'intervention des décisions définitives la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot et, d'autre part, pour maîtriser tout éventuel phénomène spéculatif dans ce futur secteur de requalification urbaine avec pour corollaire un renchérissement du foncier susceptible de compromettre la faisabilité globale d'un tel projet de diversification de l'offre de logements et de redynamisation économique du quartier.

En considération de ces éléments il conviendrait de recourir à la procédure de DUP qui seule serait à même de répondre aux objectifs d'aménagement susvisés en permettant, de ne pas compromettre l'usage futur de ces terrains.

En conséquence, il vous est demandé Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

A - APPROUVER

- le dossier constitué aux fins de soumettre à l'enquête publique selon les prescriptions de l'article R 11-3 du Code de l'Expropriation et en vue de constituer une réserve foncière dans le cadre des dispositions de l'article L 221-1 du Code de l'Urbanisme, le projet d'acquisition des immeubles cadastrés BW 87 - 253 - 255 situés dans l'îlot Armagnac à BORDEAUX.

B - AUTORISER MONSIEUR LE PRESIDENT

- à requérir de Monsieur le Préfet, conformément aux dispositions de l'article R 11-3 II du Code de l'Expropriation, l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions d'immeubles envisagées

- à accomplir toutes formalités entraînées par cette opération

- à acquérir les immeubles concernés, et procéder aux évictions commerciales, soit à l'amiable sur la base de l'estimation du Service des Domaines, soit par voie d'expropriation

- à faire éventuellement procéder à la saisine du Juge de l'Expropriation et à assurer la défense des intérêts de la Communauté Urbaine de Bordeaux devant toute juridiction compétente

- à signer les actes et tous autres documents à intervenir

C - DECIDER

Que le montant de dépense afférente à cette opération, sera payé au moyen des crédits inscrits au budget de l'exercice en cours (Chapitre 21, Compte 2138, fonction 8240).

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

M. RESPAUD s'abstient.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 février 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 MARS 2007**

PUBLIÉ LE : 7 MARS 2007

M. BERNARD LABISTE