

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 5 juillet 2024	N° 2024-356

Convocation du 28 juin 2024

Aujourd'hui vendredi 5 juillet 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Laurent GUILLEMIN, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Dominique ALCALA à M. Patrick BOBET
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Amandine BETES
M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
M. Christian BAGATE à Mme Daphné GAUSSENS
Mme Christine BONNEFOY à M. Jean-Marie TROUCHE
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT
M. Nordine GUENDEZ à Mme Josiane ZAMBON
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Delphine JAMET à M. Jean-Baptiste THONY
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Eve DEMANGE
M. Thierry MILLET à Mme Zeineb LOUNICI
M. Fabrice MORETTI à Mme Béatrice SABOURET
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH
M. Jérôme PEScina à M. Eric CABRILLAT
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPARD
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE

EXCUSE(S) :

Madame Anne FAHMY, Madame Fabienne HELBIG, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Fabien ROBERT.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 5 juillet 2024	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	<i>N° 2024-356</i>

**CENON - Etude pré-opérationnelle de programmation urbaine et économique -
Secteur Pelletan/Palmer - Mise en œuvre d'un périmètre de prise en considération -
Décision - Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1 – Présentation du contexte

Depuis plusieurs années, Bordeaux Métropole accompagne la ville de Cenon dans la mutation de ses quartiers et notamment le secteur « Camille Pelletan - Palmer ». Celui-ci est un secteur stratégique au regard de sa situation géographique, des équipements existants et de son potentiel de développement. En effet, l'axe Camille Pelletan est une artère structurante de la ville qui concentre un axe de transport collectif majeur (tramway), de nombreux équipements publics (lycée, marché de plein air...), des centralités commerciales importantes (Emeraude et La Morlette) et d'importants projets à l'étude comme le PRU Palmer et les projets de reconstruction des centres commerciaux Palmer et La Morlette. Il constitue une interface majeure entre le secteur de la Buttinière au nord, le secteur de la Morlette au sud, le quartier d'habitat collectif de Palmer à l'ouest et le tissu pavillonnaire à l'est. Il se situe également à proximité d'équipements attractifs comme le Rocher de Palmer, le futur cinéma Utopia dans le parc Palmer, un restaurant sous forme de couveuse d'entreprises, la future Food Factory de la Vieille Cure mais aussi des équipements sportifs et des espaces de promenade.

Aussi, un Programme d'Aménagement d'Ensemble mis en œuvre entre 2012 et 2021 sur ce secteur a permis d'accompagner au mieux son développement urbain par le financement d'une partie des équipements publics rendus nécessaires. Néanmoins, celui-ci est aujourd'hui terminé alors que la mutation du quartier se poursuit et s'accélère à court et moyen termes avec notamment :

- La construction de plus de 600 logements qui vont nécessiter de nouveaux services et commerces de proximité,
- Les projets de modernisation et d'extension des deux centres commerciaux Palmer et La Morlette qui vont développer de nouvelles surfaces commerciales qu'il conviendra d'accompagner, ce dernier faisant l'objet d'une réflexion avancée de la part des copropriétaires pour le réaménagement de la parcelle,
- Le regroupement de certains services publics (police municipale, CCAS, etc.) qui vont définir des pôles d'attraction et de flux sur le secteur
- Une pression immobilière continue sur des fonciers non maîtrisés par la collectivité.

Par conséquent, pour accompagner cette dynamique, la ville de Cenon et Bordeaux Métropole ont mené sur le deuxième semestre de 2023 une étude pré-opérationnelle de programmation urbaine et économique sur ce secteur dans le cadre du contrat de

codéveloppement afin de proposer des solutions opérationnelles à la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- **Répondre aux besoins actuels mais aussi futurs des habitants** : L'objectif est de modifier l'image du quartier. Il s'agit de prendre en considération l'évolution des besoins de la population avec l'ambition d'accueillir une offre commerciale et de services de proximité complémentaire des polarités existantes et tournée vers une montée en gamme et la diversification de l'offre.
- **Favoriser l'ancrage local des projets en développant des projets innovants** (exemples : commerces éphémères, incubateurs de projets notamment dans le domaine de l'ESS, lieux hybrides qui permettent la mixité ...). L'objectif est de favoriser l'expérimentation et participer à la création d'emplois locaux en lien avec les spécificités et les atouts du quartier et de son environnement (site vieille cure, activités culturelles sur le site de Palmer...).
- **Proposer une orientation programmatique innovante qui réponde aux enjeux de la ville de demain telle que la ville du quart d'heure** : la programmation devra prévoir une mixité fonctionnelle en redessinant le quartier de façon à trouver près de chez soi tout ce qui est indispensable. Elle devra s'adapter aux évolutions sociétales (proposer une forme urbaine adaptée à l'évolution de la composition familiale et une urbanité innovante notamment sur l'interface entre PRU Palmer et quartier pavillonnaire).

Cette étude pré-opérationnelle a permis :

- La réalisation d'un diagnostic prospectif,
- La définition d'orientations de programmation et solutions pré-opérationnelles avec la définition de fiche d'ilots théoriques (rédaction de fiches de lots opérationnels, préconisations spatiales, de montage juridique et financier...),
- L'identification d'outils pré-opérationnels à mobiliser : acquisition / cession, mode de gestion et leurs avantages/inconvénients respectifs.

2 – La nécessité d'instaurer un périmètre de prise en considération au sens de l'article L.424-1 3 du Code de l'urbanisme

Afin de poursuivre la réflexion engagée par la ville de Cenon et Bordeaux métropole, de maîtriser la mutation de ce secteur et d'absorber les besoins en équipements et services, un délai de mise en œuvre permettant de préciser les actions opérationnelles à engager est donc nécessaire.

C'est pourquoi il est donc proposé l'instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.424-1 3 du Code de l'urbanisme, conformément au plan annexé (Annexe 1). Ce périmètre permettra au Maire de Cenon de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une éventuelle opération d'aménagement.

Ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU par procédure de mise à jour.

3 – Publicité et effets de la délibération instaurant le périmètre de prise en considération (rappels du code de l'urbanisme)

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.

En vertu de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme, la décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics, d'un projet urbain ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie de Cenon et à Bordeaux métropole

compétente en matière de plan local d'urbanisme. Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux ou le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. La décision de prise en considération cesse de produire son effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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 Bordeaux Métropole,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1-3 et R.424-24,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité de définir un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant les terrains inclus dans le périmètre du projet urbain du secteur Pelletan-Palmer, incluant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet urbain,

DECIDE

Article 1 : de créer un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.424-1-3° du Code de l'Urbanisme sur le secteur Pelletan-Palmer, tel que figurant sur le plan ci-annexé.

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à engager les procédures règlementaires de publicité du présent acte et de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 5 juillet 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 9 JUILLET 2024	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente, Madame Andréa KISS
DATE DE MISE EN LIGNE : 9 JUILLET 2024	