

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 28 mai 2004
(convocation du 17 mai 2004)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Huit Mai Deux Mil Quatre 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 JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, M. HOUBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANIVENC René, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, 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, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. REBIERE André
Mme EYSSAUTIER à M. GUICHARD Max (jusqu'à 10 H 35)
M. LABISTE Bernard à M. LAMAISON Serge
M. PUJOL Patrick à M. BOBET Patrick
M. SOUBIRAN Claude à M. SEUROT Bernard
M. BENOIT Jean-Jacques à M. JOUVE Serge
M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien
Mme CHARBIT-BONNATERRE Myriam à M. BELIN Bernard
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DANE Michel à M. HURMIC Pierre
Mme DESSERTINE Laurence à M. CAZABONNE Didier

M. FAYET Guy à M. FLORIAN Nicolas
M. FERILLOT Michel à M. TAVART Jean-Michel
M. GUILLEMOTEAU à Mme DUMONT (jusqu'à 10 h 15)
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. LOTHaire Pierre à M. QUANCARD Joël
M. MAMERE Noël à Mme NOEL Marie-Claude
M. MERCHERZ Jean à Mme WALRYCK Anne
Mme MOULIN-BOUDARD Martine à M. BRON Jean-Charles
M. POIGNONEC Michel à Mme PUJO Colette
M. SIMON Patrick à M. PONS Henri (à partir de 10 H 00)
M. SOUBIRAN Claude à M. SEUROT (jusqu'à 10 H 30)

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - rue Eugène et Marc Dulout - opérations foncières nécessaires à l'aménagement du Pôle Intermodal de Pessac sur les parcelles cadastrées BR 388p et BR 404 - Autorisations - Décision -

Monsieur JOUVE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Conformément aux dispositions du Contrat d'Agglomération approuvé le 22 décembre 2000 et du Plan des Déplacements Urbains approuvé le 26 mai 2000 visant à améliorer les déplacements en transports collectifs notamment en organisant les complémentarités et les interconnexions entre les différents modes, le pôle intermodal de Pessac a été retenu comme projet participant au développement d'un système intermodal innovant et performant.

Avec l'arrivée du tramway et pour mieux prendre en compte l'évolution des transports ferroviaires, la gare de Pessac sera démolie et reconstruite au sein même du pôle intermodal. Celui-ci assurera ainsi l'interconnexion entre les trains, les tramways et les bus urbains pour devenir l'un des principaux pôles d'échanges de l'agglomération à l'horizon 2007.

Le pôle intermodal de Pessac s'inscrit dans les emprises foncières situées entre la voie ferrée et la rue Eugène et Marc Dulout qui appartiennent pour partie à la Communauté urbaine (parcelle BR 404), à la SNCF (gare existante) et à RFF pour le solde (plan des propriétaires fonciers) et est attenant à un immeuble existant (parcelle BR 403) appartenant à la ville de Pessac.

Le projet d'aménagement du pôle intermodal prévoit :

1. la création d'un bâtiment comprenant notamment :
 - o au bénéfice de la SNCF, la reconstitution de la gare TER, et du local devant supporter les installations de télécommunication appartenant à RFF,
 - o au bénéfice de la ville de Pessac, un local affecté à la police et/ou à l'office de tourisme,
 - o au bénéfice de la CUB, un local d'exploitation pour les transports urbains, un espace deux roues et un espace commercial.
2. la réalisation d'un accès souterrain aux quais pour les piétons
3. l'aménagement des espaces publics.

Dans le cadre du projet d'aménagement du centre ville de Pessac, et en conformité avec les règles d'urbanisme favorisant la densification des activités, la société Delta Immobilier a proposé en 2002 à la ville de Pessac, de réaliser un ensemble immobilier comprenant des bureaux et des commerces sur une parcelle appartenant à la Communauté Urbaine et contigu à un immeuble propriété pour partie de la ville de Pessac.

Du fait de la réflexion, à cette époque, sur l'aménagement d'un pôle intermodal, il a été proposé que le rez-de-chaussée soit dévolu à la réalisation de l'espace intermodal, et dans un souci d'unité architectural que l'ensemble des façades de l'immeuble existant soit réhabilité.

Les relations contractuelles, le phasage des procédures à mettre en place ainsi que le contenu des engagements de chacune des parties comparantes susnommées, fera l'objet d'un protocole.

Les engagements souscrits audit protocole seront réalisés suivant les modalités particulières arrêtées au travers de conventions spécifiques.

En cas de contradiction entre ces conventions et ledit protocole, les parties conviennent de faire prévaloir les stipulations arrêtées audit protocole.

En cas de contradiction entre les conventions particulières, les principes dudit protocole seront utilisés en priorité pour apprécier la commune intention des parties.

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

A – AUTORISER MONSIEUR LE PRESIDENT

I – A ENGAGER les négociations avec les partenaires de l'opération selon les modalités envisagées ci-après :

I-1 – Vente RFF/CUB

RFF s'engage à céder à la Communauté Urbaine, une emprise de 4 962 m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée BR 388 sur la base de l'avis des Services fiscaux.

I-2 – Vente CUB/DELTA IMMOBILIER

La Communauté Urbaine s'engage à céder, sur la base de l'avis des Services Fiscaux, en date du 15 janvier 2004 à la Société DELTA IMMOBILIER, l'emprise foncière nécessaire d'une superficie de base approximative de 1 264 m², cadastrée BR 404 et comprenant le volume élevé au dessus du parking souterrain, au prix de 220 euros le m² pour une surface de 1 352 m² SHON Hors Taxes.

Afin de mener à bien cette cession, il est toutefois indispensable de procéder au préalable au déclassement du domaine public communautaire du volume concerné et des droits à construire qui y sont attachés.

I-3 – Vente DELTA IMMOBILIER/Communauté Urbaine

La Société DELTA IMMOBILIER s'engage à céder, sur la base de l'estimation domaniale **en état futur d'achèvement**, à la Communauté Urbaine, qui l'accepte, trois volumes situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, conformément à l'état descriptif de division en volumes qui sera établi, correspondant aux aménagements nécessaires à la SNCF, à la Communauté Urbaine et à RFF.

I-4 – Vente DELTA IMMOBILIER/Commune de Pessac

La Société DELTA IMMOBILIER s'engage à céder, sur la base de l'estimation domaniale **en état futur d'achèvement**, à la Commune de Pessac, un volume situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, correspondant à l'installation d'un poste de Police et ou au local de l'Office de Tourisme.

I-5 - Vente SNCF/Communauté Urbaine

La SNCF s'engage à céder à la Communauté Urbaine, le terrain d'assiette de la gare actuelle, cadastré BR 388.

I-6 – Vente Communauté Urbaine/SNCF

La Communauté Urbaine s'engage :

- à céder à la SNCF, les deux volumes nécessaires à l'installation de la nouvelle gare et du local des télécommunications de RFF, selon les dispositions du décret 83.816 du 13 septembre 1983.

II – A SIGNER tous les documents préparatoire à la signature des actes relatifs à la régularisation de cette affaire et notamment le protocole des opérations foncières retracant l'architecture des procédures,

III – A ACCORDER une prise de possession par anticipation de l'emprise communautaire cédée à la Société DELTA IMMOBILIER à compter de la signature du protocole des opérations foncières précité.

B - DECIDER

Le déclassement du lot de volume élevé au-dessus du parking souterrain tel qu'il apparaît dans le document annexé à la présente préalablement à sa cession au profit de la Société DELTA IMMOBILIER.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 28 mai 2004,

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

M. PIERRE BRANA

REÇU EN
PRÉFECTURE LE
14 JUIN 2004

