

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 juin 2006
(convocation du 27 avril 2006)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Juin Deux Mil Six 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. MARTIN Hugues, M. HOUEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BREILLAT Jacques, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, Mme CASTANET Anne, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. DANE Michel, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, 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. DAVID Alain à Mme. LIMOUZIN Michèle
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. NEUVILLE Michel
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude
M. BANAYAN Alexis à M. BREILLAT Jacques
M. BELIN Bernard à M. HOURCQ Robert
Mme. BRACQ Mireille à M. MERCHERZ Jean
Mme. BRUNET Françoise à M. DELAUX Stéphan
M. CANIVENC René à M. BELLOC Alain
M. CARTI Michel à Mme. CARTRON Françoise
M. CASTEL Lucien à M. REBIERE André
M. CASTEX Régis à M. GELLE Thierry
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DUPRAT Christophe
M. CAZENAVE Charles à M. SIMON Patrick
M. CORDOBA Aimé à Mme. EYSSAUTIER Odette
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. BRANA Pierre
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita
Mme. DARCHE Michelle à Mme. FAYET Véronique

Mme. DELAUNAY Michèle à M. JAULT Daniel
M. FAYET Guy à M. FLORIAN Nicolas
M. FERILLOT Michel à M. SAINTE-MARIE Michel
M. FEUGAS Jean-Claude à M. BROQUA Michel
M. GUICHOUX Jacques à M. GUILLEMOTEAU Patrick
M. HERITIE Michel à M. HOUEBERT Henri
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à M. QUERON Robert
M. JOUVE Serge à M. MOULINIER Maxime
M. JUNCA Bernard à M. SOUBIRAN Claude
M. LOTHAIRE Pierre à M. LABARDIN Michel
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. MANSENCAL Alain à M. BOBET Patrick
M. PONS Henri à M. MANGON Jacques
Mme. PUJO Colette à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
M. QUANCARD Joël à M. MILLET Thierry
Mme. RAFFARD Florence à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

**Etude préalable d'aménagement de l'îlot Dupaty à BORDEAUX - Engagement
d'une étude pré-opérationnelle - Validation - Décision - Autorisation -**

Monsieur MARTIN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le quartier des Chartrons, l'îlot Dupaty, délimité par les rues Dupaty, Chantecrit, Surson et le quai de Bacalan, est un îlot d'environ 250 m de côté couvrant 6,5 hectares de territoire bordelais. Il s'agit donc d'un îlot de taille importante au cœur d'un quartier au maillage viaire resserré.

Historiquement composé de maisons sur rues et de chais en arrière de la façade du quai, cet îlot a déjà fait l'objet de quelques opérations de constructions collectives qui ont eu pour conséquence majeure la création de nappes de stationnement en son cœur.

Les caractéristiques urbaines de cet îlot justifiaient l'engagement d'une opération publique d'aménagement visant à :

- ♦ définir une nouvelle offre foncière pour le développement de l'habitat en lieu et place des friches urbaines que sont les chais délaissés,
- ♦ renforcer le maillage viaire du quartier et améliorer ainsi la circulation,
- ♦ permettre l'implantation de services de proximité à l'attention des habitants du quartier.

Cette opération n'a pu être engagée notamment par la réalisation de programmes collectifs de copropriétés dont la nature juridique a rendu impossible toute intervention publique forte.

Courant 2004-2005 dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la CUB, une étude préalable d'urbanisme a été engagée par la Communauté sur sollicitation de la Ville de Bordeaux.

Cette étude a formulé plusieurs hypothèses d'évolution urbaine de l'îlot, visant notamment à estimer les capacités nouvelles de construction d'habitat offertes par la création d'une voie entre les rues Surson et Chantecrit, soit environ 200 logements, hors programmes engagés par Domofrance de 77 logements. Cette offre nouvelle répond à l'objectif du PLH de favoriser la production de logements en sites de renouvellement urbain.

Les enjeux partagés par la Communauté Urbaine et la Ville sont ceux de l'accroissement de l'offre en foncier pour la production nouvelle de logements le long de l'axe du tramway 2^{ème} phase, la réalisation de logements sociaux pour répondre aux objectifs du PLH et du Plan de Cohésion Sociale, le renouvellement urbain d'un îlot de chais délaissés, la maîtrise de la recomposition urbaine de cet îlot, l'amélioration de la circulation dans le quartier, la création d'un équipement communal de proximité nouveau : le jardin public.

Le PLU arrêté le 7 janvier 2005 traduit deux orientations majeures, concertées avec les habitants et associations de quartier : l'implantation du jardin public sous maîtrise d'ouvrage communale, équipement de proximité aujourd'hui absent du quartier, et l'instauration d'une servitude de localisation d'une future voie publique, préalablement à la définition géographique de son implantation et de ses caractéristiques d'aménagement.

Les études et les orientations ainsi menées par la CUB et partagées par la Municipalité, doivent à présent être confrontées à la faisabilité opérationnelle, et notamment économique, de la mise en œuvre des projets.

Cette étude pré-opérationnelle précisera :

- ◆ l'état du foncier,
- ◆ les capacités de constructibilité offertes par le PLU,
- ◆ les formes urbaines réalisables au travers de l'expression de scénarios diversifiés,
- ◆ le pré-programme des surfaces dévolues aux commerces (si le besoin émerge), aux services et aux logements,
- ◆ la répartition envisageable des logements futurs entre production privée (location, accession) et production publique (accession sociale, locatif PLUS/PLAI) dans l'objectif de mixité sociale du quartier,
- ◆ les actions d'accompagnement à prévoir en terme d'équipements publics et d'aménagement des espaces publics,
- ◆ les partenariats à engager, notamment avec les copropriétés privées détentrices du foncier traversé par la future voie, en vue d'une mutualisation du stationnement, élément majeur pour l'atteinte des objectifs de production de logements,
- ◆ les procédures opérationnelles permettant d'atteindre les objectifs, leurs atouts, contraintes et délais,
- ◆ les esquisses financières de bilan pré-opérationnel selon le scénario retenu.

Il ne s'agit pas, à ce stade, d'affirmer un engagement d'opération publique d'aménagement, mais d'étudier l'économie générale d'un projet dans lequel le partenariat privé pourrait avoir un rôle prépondérant, pour permettre ensuite à la CUB de se prononcer par une décision de faire pour tout ou partie ces aménagements, d'en programmer la réalisation et les inscriptions budgétaires.

Aucune inscription budgétaire ne figure au PPI 2005-2009 pour la réalisation de cette étude pré-opérationnelle qu'il conviendra d'inscrire dans la programmation des études d'urbanisme.

Cette étude est inscrite dans le programme des études urbaines validé par le Bureau du 4 mai 2006.

C'est pourquoi, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- **VALIDER** l'étude préalable menée sur l'îlot Dupaty à BORDEAUX,
- **DECIDER** la poursuite des études par l'engagement d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement, destinée à définir un projet urbain, notamment en terme de restructuration du quartier, de production nouvelle de logements, de faisabilité économique et de modalités de réalisation,
- **AUTORISER** Monsieur le Président à signer tous actes afférents à cette affaire.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 juin 2006,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
6 JUILLET 2006**

M. SERGE LAMAISSON

