

Protocole partenarial

Lotissement d'activités Vert-Castel 2 - Mérignac

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La société PROGEFIM, société anonyme au capital de 76 500 euros, inscrite au registre du commerce de Bordeaux sous le numéro RCS 429 127 418,
domiciliée 27, rue Alessandro Volta – 33 700 Mérignac
représentée par son Président Directeur Général, M. Jean-Marie BARES,
agissant en vertu d'un procès verbal en date du 18 juin 2008

ci-après dénommée « L'OPERATEUR »

ET,

La Communauté urbaine de Bordeaux,
domiciliée Esplanade Charles de Gaulle - 33 076 Bordeaux Cedex,
représentée par son Président, M. Alain JUPPE, dûment habilité par délibération
du Conseil communautaire en date du

ci-après dénommée « LA CUB »

ET,

La Commune de Mérignac,
domiciliée 60, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 33 705 Mérignac Cedex
représentée par son Maire, M. Alain ANZIANI, dûment habilité par délibération
du Conseil municipal en date du

ci-après dénommée « LA COMMUNE »

IL EST EXPOSE CE QU'IL SUIT,

L'opération « Vert-Castel 2 » portée par L'OPERATEUR s'inscrit dans le périmètre de prise en considération de l'opération d'aménagement Aéroparc établi en application de l'article L111-10 du code de l'urbanisme par LA CUB sur sollicitation des Communes de Mérignac et du Haillan. Cette opération s'inscrit dans le prolongement du lotissement d'activités Vert Castel 1, tant du point de vue des cibles clientèle qu'en termes de qualité d'aménagement. Cette opération Vert Castel 1, également réalisée par l'OPERATEUR, étant aujourd'hui entièrement commercialisée.

Dans ce secteur, l'intervention de LA CUB et de la COMMUNE consiste à créer les conditions permettant de conforter le développement de l'industrie aéronautique et spatiale dans l'agglomération bordelaise. Elle vise plus largement à faciliter le développement, au sein du pôle d'activités et d'emplois aéroportuaire, des activités productives et des activités de service et d'ingénierie qui leur sont liées, et à renforcer ainsi l'effet d'entrainement sur toute la Métropole de son premier pôle d'activités et d'emplois.

De ce point de vue, l'opération « Vert-Castel 2 » portée par L'OPERATEUR contribue à la création d'une offre foncière et immobilière susceptible de répondre aux besoins des entreprises artisanales et industrielles, et aux services qui leur sont liés. LA CUB et la COMMUNE voient donc intérêt à accompagner la réalisation de cette opération.

L'OPÉRATEUR s'est rendu propriétaire d'un ensemble de parcelles situé au lieu dit « Les Boucheries » à Mérignac et souhaite y développer un lotissement d'activités dit « Vert-Castel 2 ». Le périmètre de cette opération s'étend sur 189 693 m², et vise le développement d'une surface de plancher maximale de 80 000 m² sur 35 lots maximum.

L'OPÉRATEUR a intégré dans le périmètre de son opération une parcelle dont LA CUB est propriétaire, et souhaite par conséquent en faire l'acquisition.

Une partie des propriétés de L'OPÉRATEUR est par ailleurs nécessaire à la réalisation de la 2^{ème} tranche de la voie nouvelle Marcel Dassault, qui a fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique en date du 12 juin 2014 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en vigueur et instaurant un emplacement réservé de voirie. L'OPÉRATEUR devra donc procéder à la cession desdites emprises au profit de LA CUB.

Ceci exposé, il est convenu ce qu'il suit :

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole :

- précise les conditions dans lesquelles L'OPÉRATEUR prévoit de réaliser le projet de lotissement d'activités dit « Vert-Castel 2 » à Mérignac, et précise notamment la nature des transactions foncières devant intervenir entre LA CUB et L'OPÉRATEUR pour ce faire et leur calendrier prévisionnel.
- identifie les emprises que LA CUB doit acquérir auprès de L'OPÉRATEUR pour réaliser la 2^{ème} tranche de la voie nouvelle Marcel Dassault, et précise le calendrier prévisionnel de ces transactions foncières ;
- précise les modalités de travail retenues entre les parties pour faciliter la réalisation et la commercialisation de l'opération « Vert-Castel 2 ».
- ne constitue en aucun cas promesse de vente ou promesse d'achat et ne se substitue aucunement aux actes notariés susceptibles d'intervenir en application de ses dispositions.

ARTICLE 2 : DESCRIPTIF DE L'OPERATION

2.1. Terrain d'assiette

Le lotissement d'activités « Vert-Castel 2 » occupe sur la commune de Mérignac un terrain d'assiette de 189 693 m² sur les parcelles cadastrées section AC numéro 270p – 131p – 130 – 269p – 275 – 274 – 128p – 30p – 26 – 27 – 28 – 29p - 20p – 182p – 61p – 40p.

Un extrait du plan cadastral délimitant l'assiette foncière de l'opération est annexé au protocole.

2.2. Programme

L'opération consiste à réaliser un lotissement d'activités divisé en 9 macro-lots divisibles en 35 lots maximum.

Une constructibilité plafond de 80 000 m² de surface de plancher est développée par l'opération. L'opération a pour vocation d'accueillir principalement des locaux artisanaux et industriels. Elle s'inscrit dans la continuité de l'opération Vert Castel 1, et en poursuit les mêmes objectifs en matière de qualité urbaine et environnementale.

L'accès à l'opération sera assuré par la réalisation d'une voie de desserte provisoire par l'OPERATEUR sur une partie de l'emprise de l'emplacement réservé de voirie mis en place pour la réalisation de la voie nouvelle Marcel Dassault, étant ici précisé que cet accès ne rendra pas plus onéreux ni ne compromettra à terme la réalisation de cette voie nouvelle Marcel Dassault. A terme la desserte de l'opération sera assurée par la voie nouvelle Marcel Dassault.

Le maillage des réseaux se fera pour partie depuis la raquette de retournement de l'opération Vert Castel 1 et pour partie depuis l'avenue de la Grange noire et l'avenue Maurice Lévy. [Voir plan en annexe]

L'opération comprend par ailleurs la réalisation des voiries et réseaux internes assurant la viabilisation des terrains à vocation économique.

2.3. Modalités de réalisation et de commercialisation

L'OPERATEUR procède :

- aux divisions foncières qui résultent de la création du lotissement d'activités « Vert-Castel 2 » au moyen d'un permis d'aménager ;
- aux travaux d'aménagement nécessaires à la desserte et à la viabilisation des lots qui le composent ;
- à la commercialisation de ces mêmes lots ;
- à la constitution d'une association syndicale libre (ASL) à qui il transfère la propriété et la gestion des parties communes du lotissement.
- en tant que de besoin à la réalisation d'opérations de construction clef en main pour ses clients.

ARTICLE 3 : DESCRIPTIF DE L'OUVRAGE VOIE NOUVELLE (TRANCHE 2)

3.1. Terrain d'assiette

La 2^{ème} tranche de la voie nouvelle Marcel Dassault reliera l'avenue du Phare à l'avenue Marcel Dassault existante à Mérignac. La maîtrise d'ouvrage de cet équipement est assurée par la CUB.

Elle s'étend pour partie sur les parcelles cadastrées AC 276, 131p, 277, 270p, 269p, 40p, 280, 296, 279, 278, et 222, actuellement propriété de L'OPERATEUR :

parcelles	Superficie en m ² des terrains appartenant à l'OPERATEUR compris dans le terrain d'assiette du projet de voie nouvelle phase 2
AC 276	3 534
AC 131p	3 424
AC 277	73
AC 270p	7 719
AC 269p	1 250
AC 40p	628
AC 280	2 471
AC 296	653
AC 279	2 781
AC 278	3 146
AC 222	391
TOTAL	26 070

Cette surface sera à préciser lors de l'établissement du document d'arpentage.

Les plans définissant la partie de chacune des parcelles sus-mentionnées ainsi impactées sont annexés au protocole.

3.2. Programme

La création de la voie nouvelle Marcel Dassault reliera « le giratoire des Girondins de Bordeaux », situé sur l'avenue Marcel Dassault existante au Chemin du Vert Castel à Mérignac. La réalisation de cet ouvrage est programmée par LA CUB et procède du Plan guide de l'aéroparc approuvé par délibération n°2008/0419 du 18 juillet 2008 par le conseil de Communauté. La voie nouvelle Marcel Dassault fait partie du réseau primaire de voirie.

Le projet consistera dans la désaffection et le déclassement d'un tronçon de l'avenue Marcel Dassault et sa déviation par la réalisation d'une voie nouvelle permettant d'assurer une liaison entre « le giratoire des Girondins de Bordeaux » et le chemin du Vert Castel à Mérignac jusqu'à l'intersection avec l'avenue Marcel Dassault existante.

Cet ouvrage présentera, à terme, les caractéristiques suivantes :

- une file de circulation pour les véhicules et un site propre pour les bus par sens,
- un aménagement paysagé accueillant notamment un système écologique d'assainissement pluvial,
- un aménagement en site propre destiné aux déplacements doux sous forme d'une voie verte.

3.3. Modalités de réalisation

LA CUB assure la maîtrise d'ouvrage de la 2^{ème} tranche de la voie nouvelle Marcel Dassault. Cet ouvrage figure pour mémoire au nombre des équipements publics qui ont justifié l'instauration d'une taxe d'aménagement majorée à laquelle est notamment assujettie l'opération « Vert-Castel 2 ».

ARTICLE 4 : ROLES ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

4.1. Rôle et engagements de L'OPERATEUR

L'OPERATEUR réalise le lotissement d'activités « Vert-Castel 2 », et assure à ce titre le dépôt de l'ensemble des autorisations administratives s'y rapportant, la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement, et la commercialisation des lots composant l'opération.

Pour ce faire, l'OPERATEUR s'engage à :

- acquérir auprès de LA CUB la parcelle cadastrée AC 130 d'une superficie de 9 803 m² pour un prix ne pouvant être inférieur à l'estimation de France Domaine, et sous réserve de l'approbation du Conseil de Communauté ; ceci au plus tard dans le mois qui suit la date d'obtention de l'ensemble des autorisations administratives se rapportant à l'opération purgée du délai de recours des tiers.
- réaliser la desserte provisoire de son opération depuis le lotissement Vert Castel 1 conformément aux plans ci-annexés
- réaliser les raccordements des réseaux nécessaires à la desserte de son opération depuis la rue Vert Castel, l'avenue de la Grange Noire et l'avenue Maurice Lévy, conformément aux plans ci annexés.
- assurer le nettoyage, la gestion des gravats et la remise en état du site en fin de chantier
- informer trimestriellement LA CUB et LA COMMUNE de l'état d'avancement de la commercialisation de l'opération au moyen d'une grille de suivi de la commercialisation qui permettra aux parties de partager les caractéristiques des acquéreurs ainsi que celles des constructions qui seront réalisées dans le lotissement d'activités « Vert-Castel 2 ».

Dans le cadre du développement du parc d'activités Vert Castel 2, et en sa qualité de propriétaire d'une partie des emprises nécessaires à la réalisation de la 2^{ème} tranche de la voie nouvelle Marcel Dassault ainsi que précédemment exposé, L'OPERATEUR s'engage par ailleurs à :

- céder à LA CUB pour un prix ne pouvant être supérieur à l'estimation de France Domaine et sous réserve de l'approbation du Conseil de Communauté, les parcelles cadastrées AC 276, 131p, 277, 270p, 269p, 40p, 280, 296, 279, 278, et 222 conformément aux plans ci-annexés, soit une superficie cumulée estimée à 26 070 m² environ, et ce au plus tard le 31 juillet 2017 :

4.2. Rôle et engagements de LA CUB

LA CUB est compétente en matière d'aménagement, d'action foncière, de développement économique, de voirie, d'assainissement, de transports et déplacements. A ce titre, elle s'engage à :

- acquérir, pour un prix ne pouvant être supérieur à l'estimation de France Domaine et sous réserve de l'approbation du Conseil de Communauté, auprès de l'OPERATEUR qui en est propriétaire, une partie des parcelles cadastrées AC 276, 131p, 277, 270p, 269p, 40p, 280, 296, 279, 278, et 222, nécessaires à la réalisation de la 2^{ème} tranche de la voie nouvelle Marcel Dassault dont elle assurera la maîtrise d'ouvrage, soit une superficie cumulée estimée à 26 070 m² environ conformément aux plans ci-annexés; ceci au plus tard le 31 juillet 2017
- mettre en relation l'OPERATEUR avec les structures d'animation et de développement économique intervenant notamment auprès des entreprises de l'industrie aéronautique et spatiale ;
- répondre en tant que de besoin aux sollicitations de l'OPERATEUR pendant toute la durée du chantier ;
- incorporer dans le domaine public communautaire de voirie les parties communes du lotissement relatives à la voirie et aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sous réserve que la conformité des ouvrages soit délivrée au regard des prescriptions du permis d'aménager et du dossier d'approbation des travaux déposé auprès de la CUB
- incorporer à l'issue de l'opération dans le domaine public communautaire de voirie le chemin de la Bâche de l'Eau et le chemin Vert Castel actuellement domaine public communal

LA CUB est par ailleurs propriétaire de la parcelle cadastrée AC 130, intégrée dans le projet de lotissement d'activités « Vert-Castel 2 » réalisé par L'OPERATEUR auprès de qui elle s'engage à :

- céder, pour un prix ne pouvant être inférieur à l'estimation de France Domaine et sous réserve de l'approbation du Conseil de Communauté, la parcelle cadastrée AC 130, d'une superficie de 9 803 m²; ceci au plus tard dans le mois suivant la date d'obtention des autorisations administratives relatives à l'opération Vert Castel 2 purgée du délai de recours des tiers.

4.3. Rôle et engagements de la COMMUNE

LA COMMUNE est compétente en matière d'instruction des autorisations du droit des sols.

A ce titre, elle s'engage :

- à faire ses meilleurs efforts pour que le calendrier d'objectif partagé entre les parties et annexé au présent protocole soit respecté ;
- à se rapprocher des services de l'Etat pour définir les modalités d'organisation de l'enquête publique unique

- à s'assurer auprès des services de l'Etat du respect du planning ci annexé
- à répondre en tant que de besoin aux sollicitations de l'OPERATEUR pendant toute la durée du chantier ;
- à transférer à l'issue de l'opération dans le domaine public communautaire de voirie le chemin de la Bâche de l'Eau et le chemin Vert Castel actuellement inclus dans le domaine public communal
- à incorporer le réseau d'éclairage public et les espaces verts du lotissement (parc arboré – alignement d'arbres et de haies – bassins d'agrément) dans le domaine public communal sous réserve de leur conformité au regard des prescriptions du permis d'aménager

ARTICLE 5 : MODALITES DE TRAVAIL ET DE COORDINATION

5.1. Cellule d'opération

Une cellule d'opération est mise en place entre les parties pour assurer la mise au point de l'opération « Vert-Castel 2 » et accompagner sa réalisation au plus près des délais constitutifs du calendrier prévisionnel d'objectif annexé au présent protocole.

Cette cellule d'opération est composée d'au moins un représentant de chacune des parties. Elle se réunit en principe (1) une fois par mois jusqu'au dépôt de l'ensemble des autorisations administratives, et (1) une fois par trimestre ou en tant que de besoin au-delà de cette date.

LA CUB en assure le secrétariat technique.

5.2. Calendrier prévisionnel d'objectif

Un calendrier prévisionnel d'objectif détaillant les principales étapes du projet est annexé au protocole. Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour respecter les échéances de ce calendrier d'objectif et à s'adresser mutuellement des sollicitations en cas de décalage de l'une ou l'autre des tâches qui doivent être accomplies par elles ou par un tiers.

5.3. Mise au point du projet et dépôt des autorisations

L'OPERATEUR finalise l'ensemble des démarches et dossiers nécessaires au dépôt des autorisations administratives concernant l'opération « Vert-Castel 2 ».

LA CUB et/ou la COMMUNE participent en tant que de besoin, aux échanges qui s'avèreraient nécessaires avec des tiers, et notamment avec les services de l'Etat compétents en matière environnementale et exerçant la police de l'eau.

5.4. Instruction des autorisations

La COMMUNE assure l'instruction des autorisations d'urbanisme et s'assure auprès des services de l'Etat des conditions et des délais d'organisation de l'enquête publique unique dont doit justifier l'opération « Vert-Castel 2 ».

La COMMUNE s'assure auprès de L'OPERATEUR du bon déroulement de l'instruction des autorisations administratives relevant des services de l'Etat.

5.5. Réalisation et commercialisation

L'OPERATEUR informe régulièrement LA CUB et la COMMUNE du calendrier de réalisation de son opération et des modalités de réalisation de son opération.

Une grille de suivi de la commercialisation est renseignée par L'OPERATEUR et partagée trimestriellement entre les parties.

Cette grille devra permettre aux parties de partager des informations relatives :

- aux caractéristiques des lots commercialisés : prix, surface, destination, constructibilité associée...
- à celles des acquéreurs et des utilisateurs finaux : nature d'activité, taille d'établissement, chiffre d'affaires annuel moyen...
- aux modalités de commercialisation de l'opération.

ARTICLE 6 : DUREE ET CONDITIONS SUSPENSIVES DU PROTOCOLE

Le protocole prend effet à la date de sa signature. Il prend fin à l'incorporation des parties communes de l'opération dans le Domaine Public.

ARTICLE 7 : LISTE DES ANNEXES AU PROTOCOLE

Le présent protocole est renseigné par les annexes suivantes :

- Annexe 1 : délibération n° 20090857 en date du 18 decembre 2009, instaurant le périmètre de prise en considération dit « aéroparc »
- Annexe 2 : extrait cadastral et terrain d'assiette de l'opération « Vert-Castel 2 » ;
- Annexe 3 : extrait cadastral et terrain d'assiette de l'ouvrage voie nouvelle Marcel Dassault
- Annexe 4 : extrait cadastral de la parcelle cadastrée AC 130 à céder par LA CUB au profit de L'OPERATEUR ;
- Annexe 5 :plan des parcelles cadastrées AC 276, 131p, 277, 270p, 269p, 40p, 280, 296, 279, 278, et 222, portant définition des emprises à céder par L'OPERATEUR au profit de LA CUB ;

- Annexe 6 : plan des accès et raccordements aux réseaux existants ;
- Annexe 7 : copie de l'arrêté de déclaration d'utilité publique relatif à la voie nouvelle Marcel Dassault
- Annexe 8: calendrier d'objectif prévisionnel.

Toutes ces annexes font partie intégrante du protocole et engagent, le cas échéant, les parties.

ARTICLE 8 : EXECUTION - MODIFICATIONS - RESILIATION DU PROTOCOLE

Les parties s'engagent à exécuter le présent protocole de bonne foi et à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'elles pourraient rencontrer dans sa mise en œuvre.

Le présent protocole pourra être modifié par voie d'avenant conclu entre les parties suivant des modalités similaires à celles qui ont prévalu pour sa signature.

Il ne pourra être résilié que d'un commun accord entre l'ensemble des parties.

ARTICLE 9 : LITIGES

En cas de litige entre les parties sur les termes ou sur le respect du présent protocole, la recherche d'une solution amiable sera en premier lieu privilégiée.

La ou les parties requérantes adresseront leurs griefs par courrier recommandé avec accusé de réception aux autres parties, qui disposeront d'un délai d'un (1) mois pour y répondre suivant les mêmes modalités.

A défaut d'accord amiable dans un délai de (3) trois mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception exposant les griefs, les parties disposent de la faculté d'engager une démarche contentieuse auprès de la juridiction compétente.

Fait à Bordeaux, en (3) trois exemplaires originaux, le

Pour la société
Progefim,

M. Jean-Marie BARES
Président Directeur Général

Pour la Commune
de Mérignac,

M. Alain ANZIANI
Maire

Pour la Communauté urbaine
de Bordeaux,

M. Alain JUPPE
Président

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 18 décembre 2009
(convocation du 11 décembre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Huit Décembre Deux Mil Neuf 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGIRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARCH' Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel jusqu'à 11 h 50 et à partir de 13 h 15
M. FLORIAN Nicolas à M. POIGNONEC Michel
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU J-C à cpter de 11 h 20
M. SAINTE MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à cpter de 11 h 00
M. SEUROT Bernard à M. GAÜZERE Jean-Marc
Mme. LACUEY Conchita à M. DAVID Alain
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine
M. BOUSQUET Ludovic à Mme. LAURENT Wanda
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. GAUTE Jean-Michel
M. CAZENAVE Charles à M. DUPOUY Alain

Mme. COLLET Brigitte à Mme. DESSERTINE Laurence
M. COUTURIER J-L à M. EGIRON J-F à cpter de 11 h 30
M. DAVID Yohan à Mme SAINT-ORICE Nicole
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à cpter de 11 h 00
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal à cpter de 12 h 00
M. LOTHaire Pierre à Mme. BREZILLON Anne
M. MERCIER Michel à M. DUBOS Gérard à cpter de 11 h 00
M. PALAU Jean-Charles à Mme. PARCELIER Muriel
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane à cpter de 12 h 15
M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques à cpter de 12 h 00
M. REIFFERS Josy à M. GUYOMARCH' Jean-Pierre

EXCUSE :

M. MOULINIER Maxime

LA SEANCE EST OUVERTE

**Bordeaux-Aéroparc - Communes du HAILLAN et de MERIGNAC - Instauration
d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.111-10 du Code de
l'Urbanisme - Approbation - Autorisation -**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le projet Bordeaux Aéroparc, parc technologique dédié à l'aéronautique et au spatial, doit son émergence à la fois à la présence d'un tissu industriel existant fort (Dassault, Thalès, SAFRAN, TAT, EADS, SNPE et des PME performantes), porteur de dynamiques de développement et à une volonté politique affirmée en particulier de la part de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de la Ville de Mérignac et du Conseil Régional d'Aquitaine. Les villes du Haillan, de Saint-Médard-en-Jalles et le Conseil Général de la Gironde sont également partenaires du projet.

De plus, le secteur Nord Aéroport bénéficie d'un patrimoine foncier à maîtrise publique ou en cours d'acquisition dont une partie est en contact direct avec les pistes, ce qui constitue un atout différenciateur majeur par rapport à d'autres sites.

L'ampleur du plateau aéroportuaire est de quatre cents hectares environ dont une centaine à urbaniser à court ou moyen terme. L'objectif est de créer dans les 10 à 15 ans à venir 5 à 8000 emplois.

Le projet Bordeaux Aéroparc a été labellisé en 2007 comme projet structurant par le pôle de compétitivité Aerospace Valley.

Rappel du plan guide d'aménagement

Afin de préparer le territoire à cette opération, la CUB a confié à l'AURBA la réalisation d'un plan guide d'aménagement dans la continuité du PGAD (Plan Global d'Aménagement et de Développement) réalisé en 2006 pour le compte des services de l'Etat. Ce plan guide croise les enjeux de stratégie de développement économique, environnementaux et d'articulations urbaines à l'échelle du grand ouest de l'agglomération.

Ce travail a été conduit dans le cadre d'un groupe de travail piloté par le pôle Développement Economique de la CUB associant les Communes, l'aéroport, le chef de projet Bordeaux Aéroparc ainsi que les grands groupes industriels.

Le plan guide fixe sur le long terme la grande ossature du projet dans une optique de développement durable.

Sur le plan programmatique :

- les vocations générales de chacun des sites
- les alternatives en termes d'occupation
- la localisation préférentielle des services et programmes à haute valeur ajoutée, soumis à agrément selon les synergies et les stratégies retenues par filières.

Sur le plan urbanistique :

- les typologies des espaces publics structurants, leur qualité recherchée ainsi que leur prédimensionnement
- l'organisation globale des déplacements pour les différents modes
- la viabilisation du territoire sous l'angle environnemental et hydraulique
- la relation du projet aux autres composantes du territoire urbanisé et franges naturelles.

La trame des espaces publics structurants s'articule autour d'un boulevard technologique (Nord Sud) et d'un mail forestier (Est Ouest).

Les vocations programmatiques reposent sur une sélectivité des implantations. Les terrains stratégiques en bord de pistes ou des axes structurants seront soumis à agrément alors que des activités tertiaires plus généralistes pourront s'implanter sur les zones moins différenciatrices. Il est prévu à l'intersection des deux axes structurants un centre de mutualisation de services en cours de définition.

Le plan guide a été validé en conseil communautaire du 18 juillet 2008.

Depuis 2008, les études pré-opérationnelles ont été engagées ; elles concernent notamment l'affinement des tracés des axes structurants et le phasage de leur réalisation, les études d'aménagement de voirie, les études hydrauliques, l'élaboration d'une charte d'aménagement donnant des prescriptions environnementales, paysagères et architecturales.

Sur le plan opérationnel, un centre de services a vu le jour en partenariat avec les industriels présents sur le site et les études d'aménagement des zones 4 et 6 se poursuivent pour développer rapidement une offre de terrains aux industriels.

La réalisation de ce projet ambitieux s'échelonnera sur plusieurs années. Elle nécessite que les collectivités se dotent des outils juridiques favorisant sa mise en œuvre.

C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer un périmètre de prise en considération selon l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme couvrant le périmètre d'étude sur le territoire des communes du Haillan et de Mérignac.

Ce périmètre permettra aux Maires de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement.

Les conseils municipaux de Mérignac et du Haillan ont délibéré favorablement lors de leurs séances respectives du 29 juin et du 3 juillet dernier pour l'instauration d'un tel périmètre.

Pour information, une étude préalable est en cours sur le secteur « Mazeau-Touban-Pagnot » sur les Communes de Saint Médard en Jalles, Le Haillan et Mérignac, visant à définir un projet d'aménagement sur cette frange ouest du secteur Aéroparc. A l'issue de cette étude, un périmètre de prise en considération pourra être proposé, si les élus le jugent opportun, par création ou par modification – extension du périmètre Bordeaux Aéroparc instauré par la présente délibération.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la création d'un périmètre de prise en considération du projet Bordeaux Aéroparc figurant sur le plan annexé, et son report au PLU,
- **AUTORISER** Monsieur le Président à engager les procédures de publicité du présent acte et de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L. 111-10 et R.123-13 du code de l'urbanisme.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 18 décembre 2009,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
8 JANVIER 2010

PUBLIÉ LE : 8 JANVIER 2010

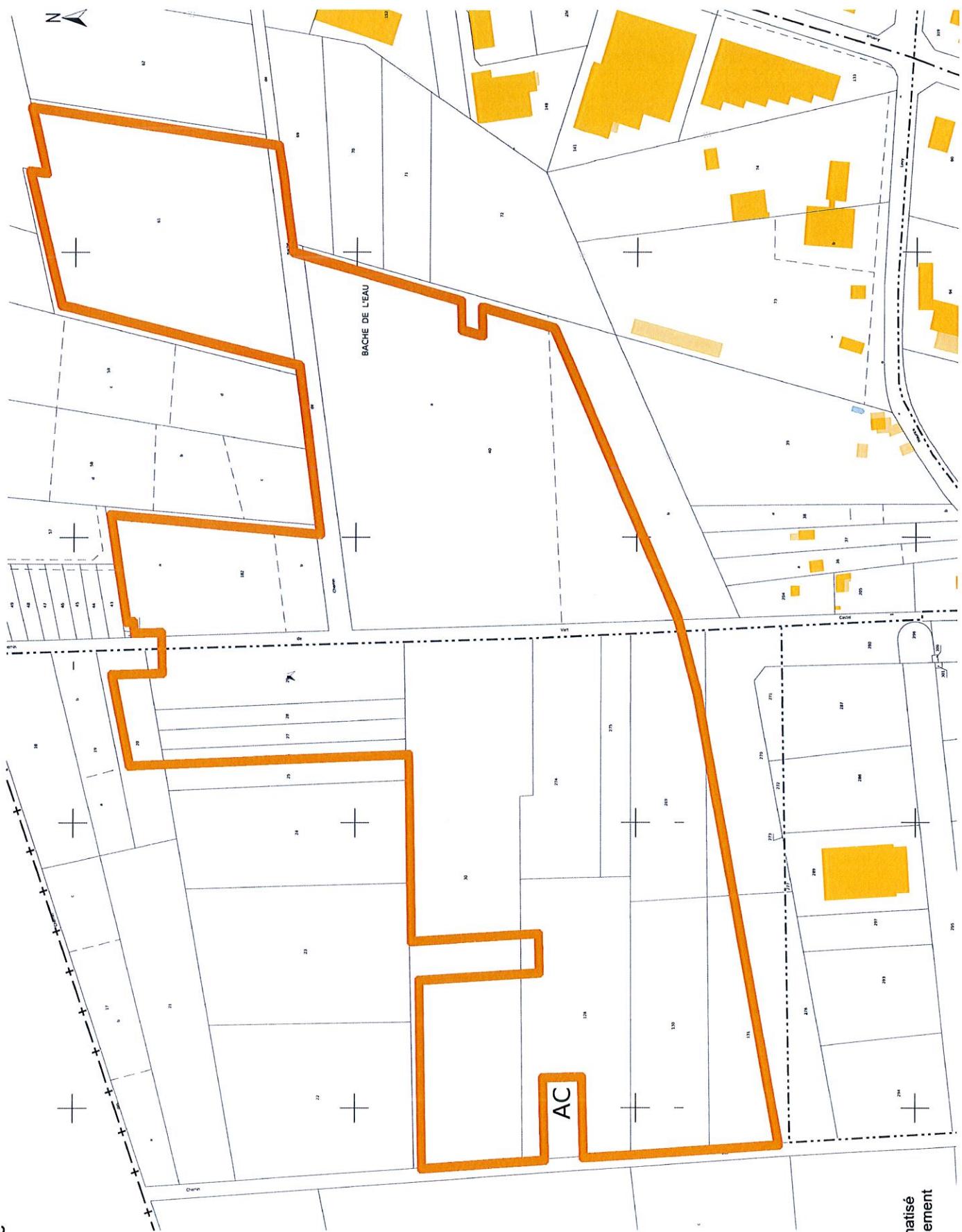
M. CHRISTINE BOST

PA 1d : Plan parcellaire

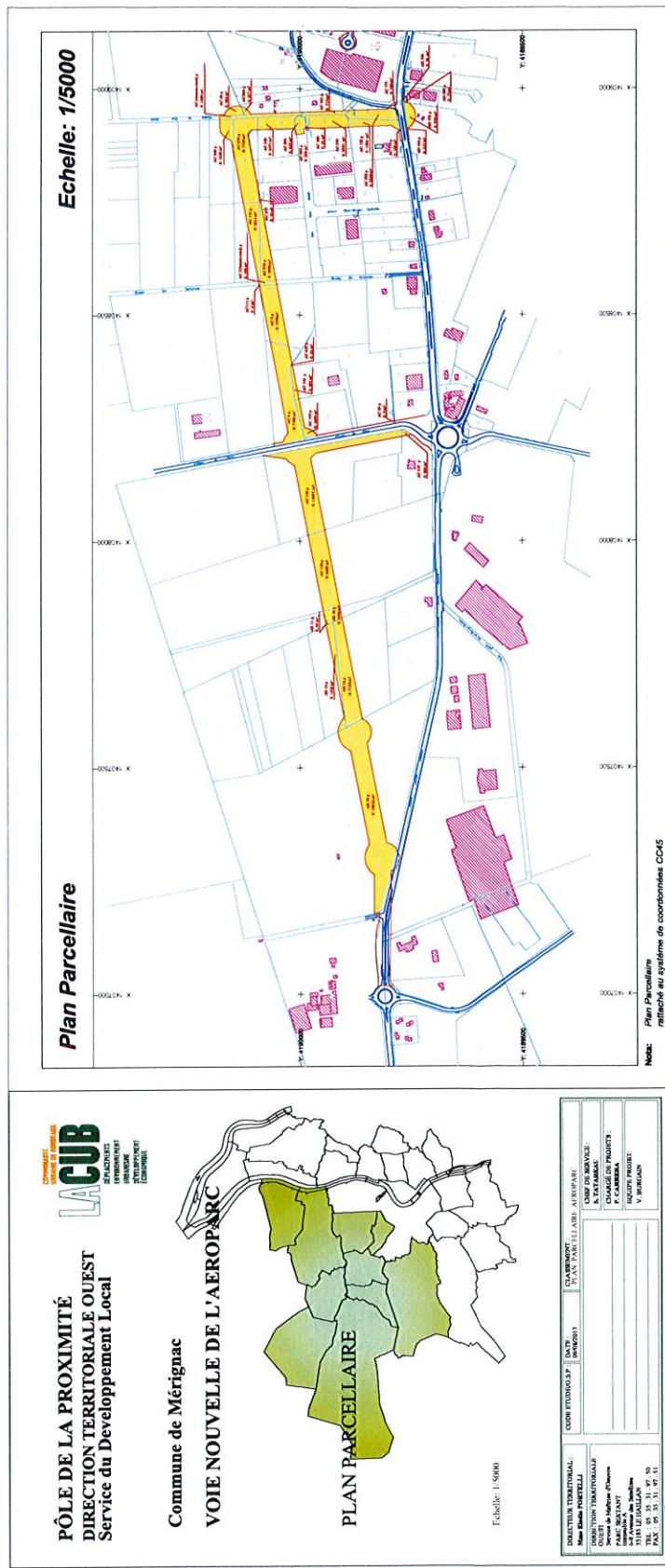
Surface totale : 189 693 m²

Département :
GIRONDE
Commune :
Mérignac

Section : AC
Echelle : 1/2500



Périmètre schématisé
indicatif du lotissement

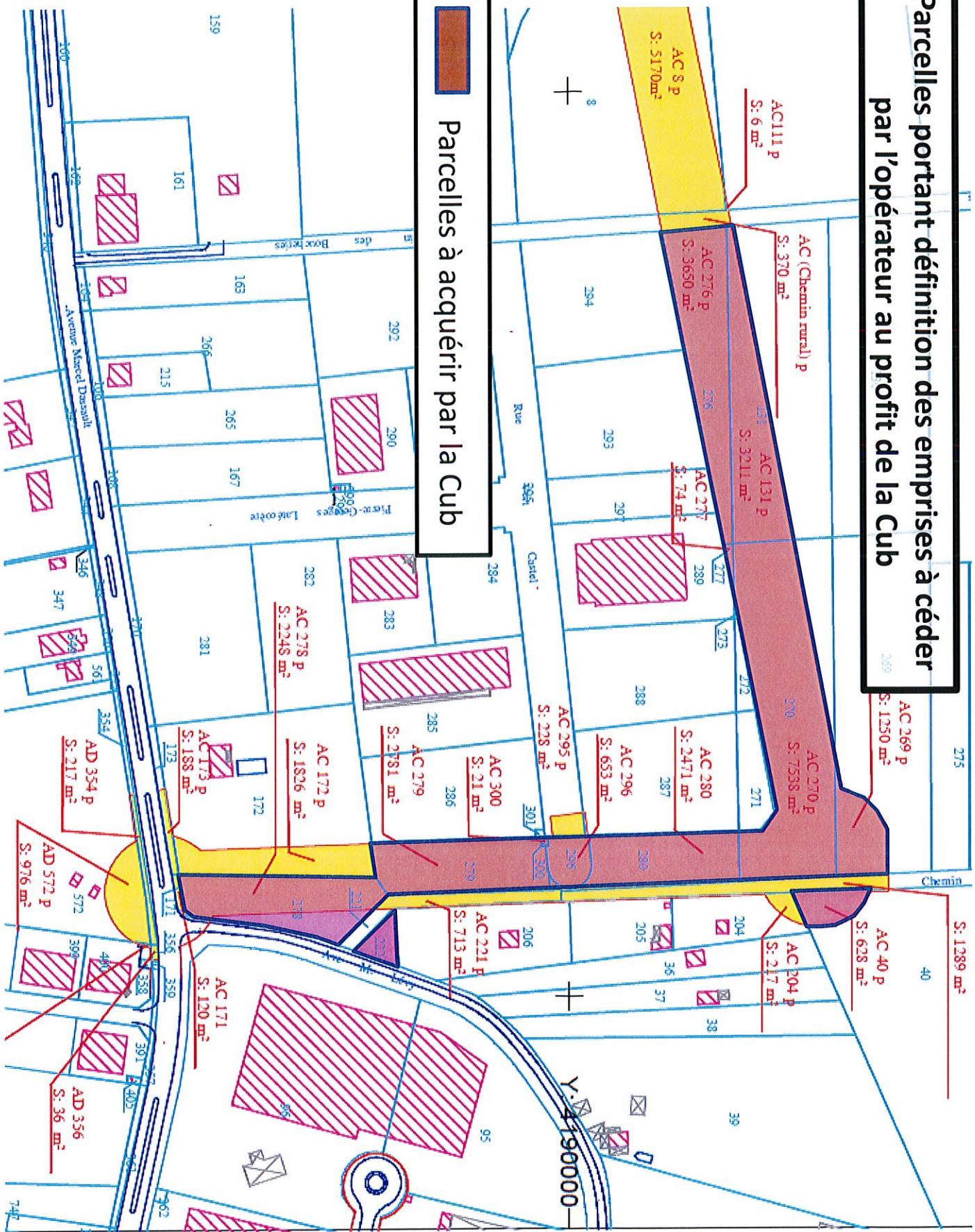


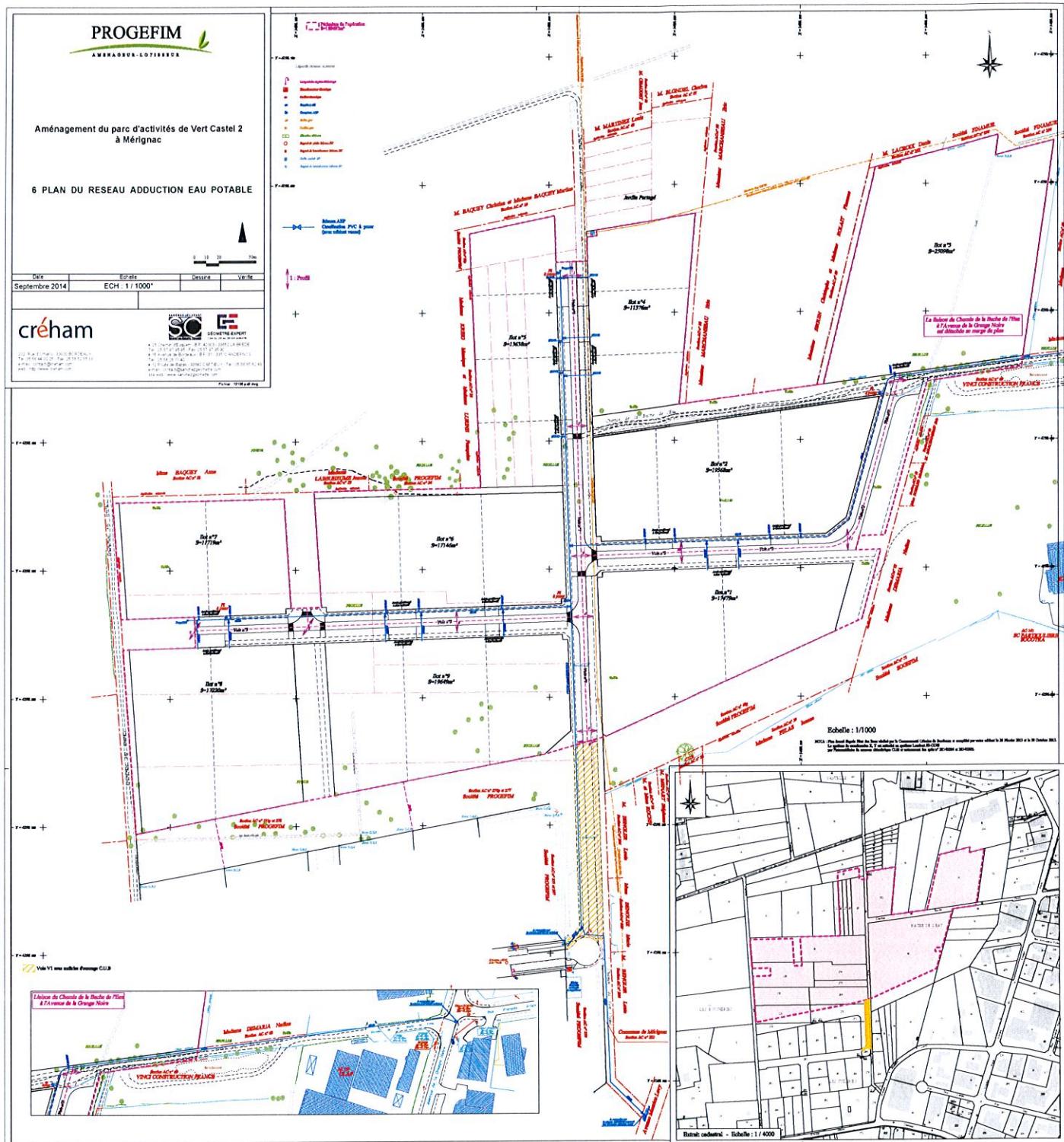
Mérignac - parcelle CUB AC130 - source Apic

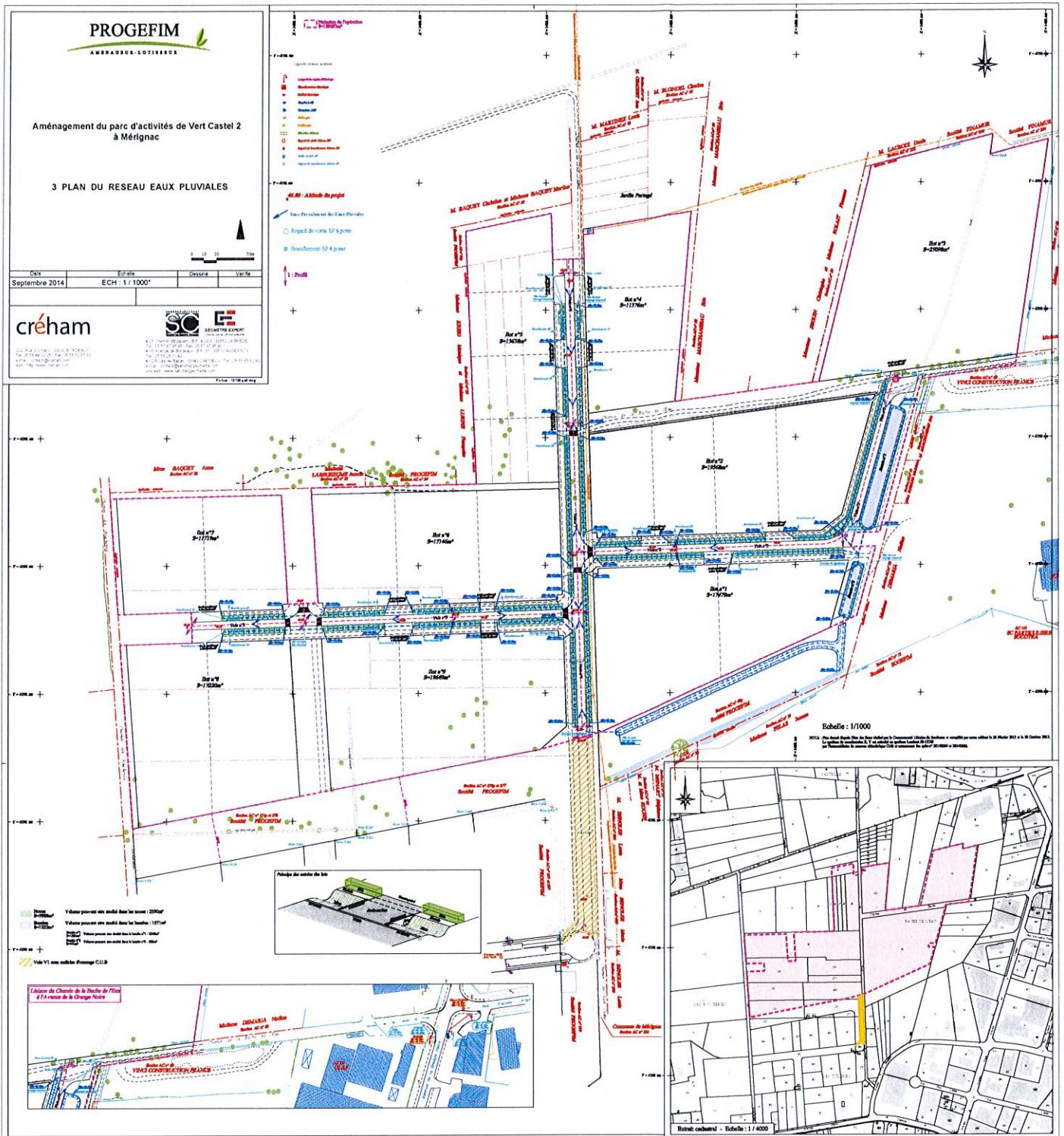
Echelle : 1/2500
04/11/2014

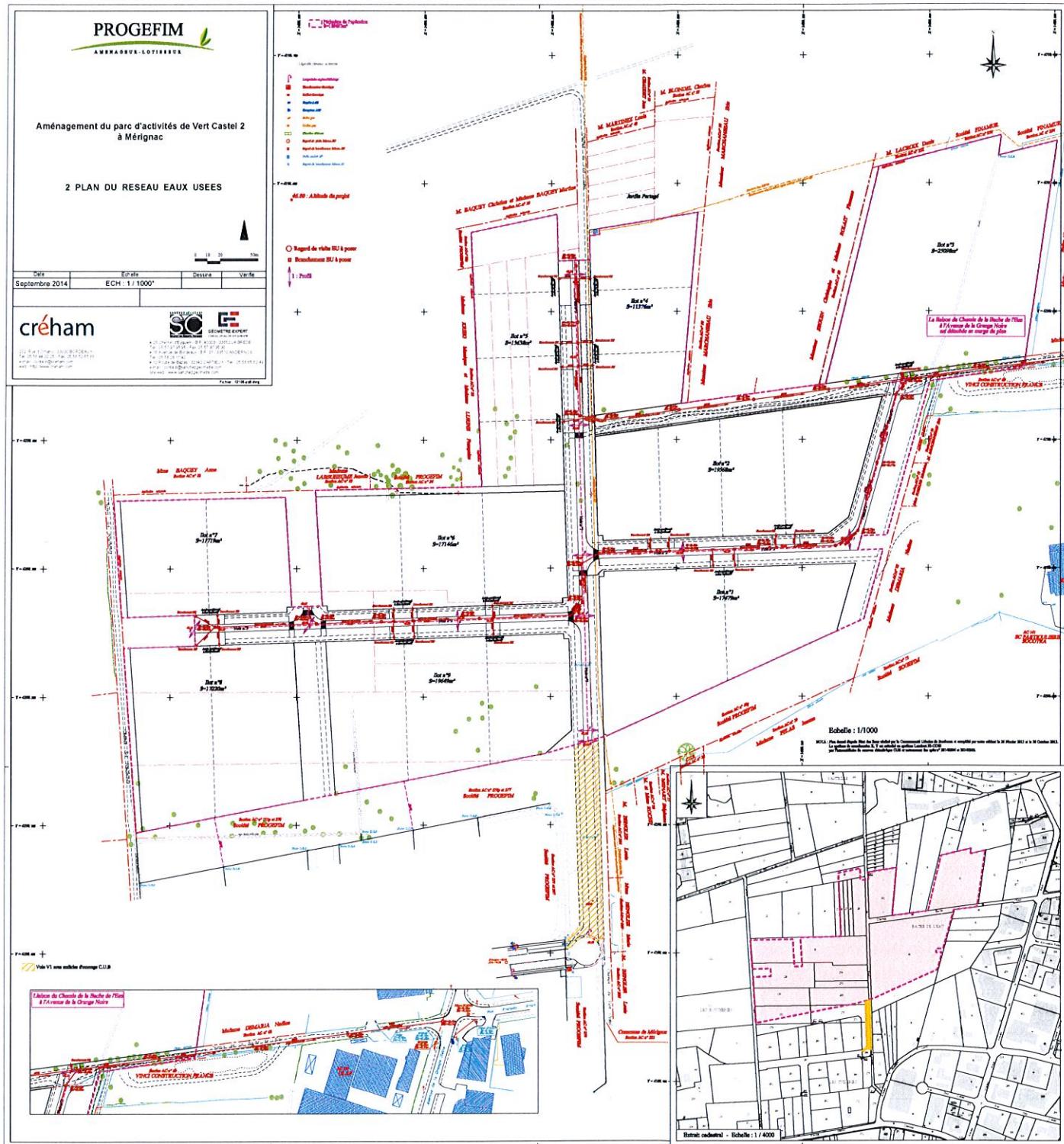


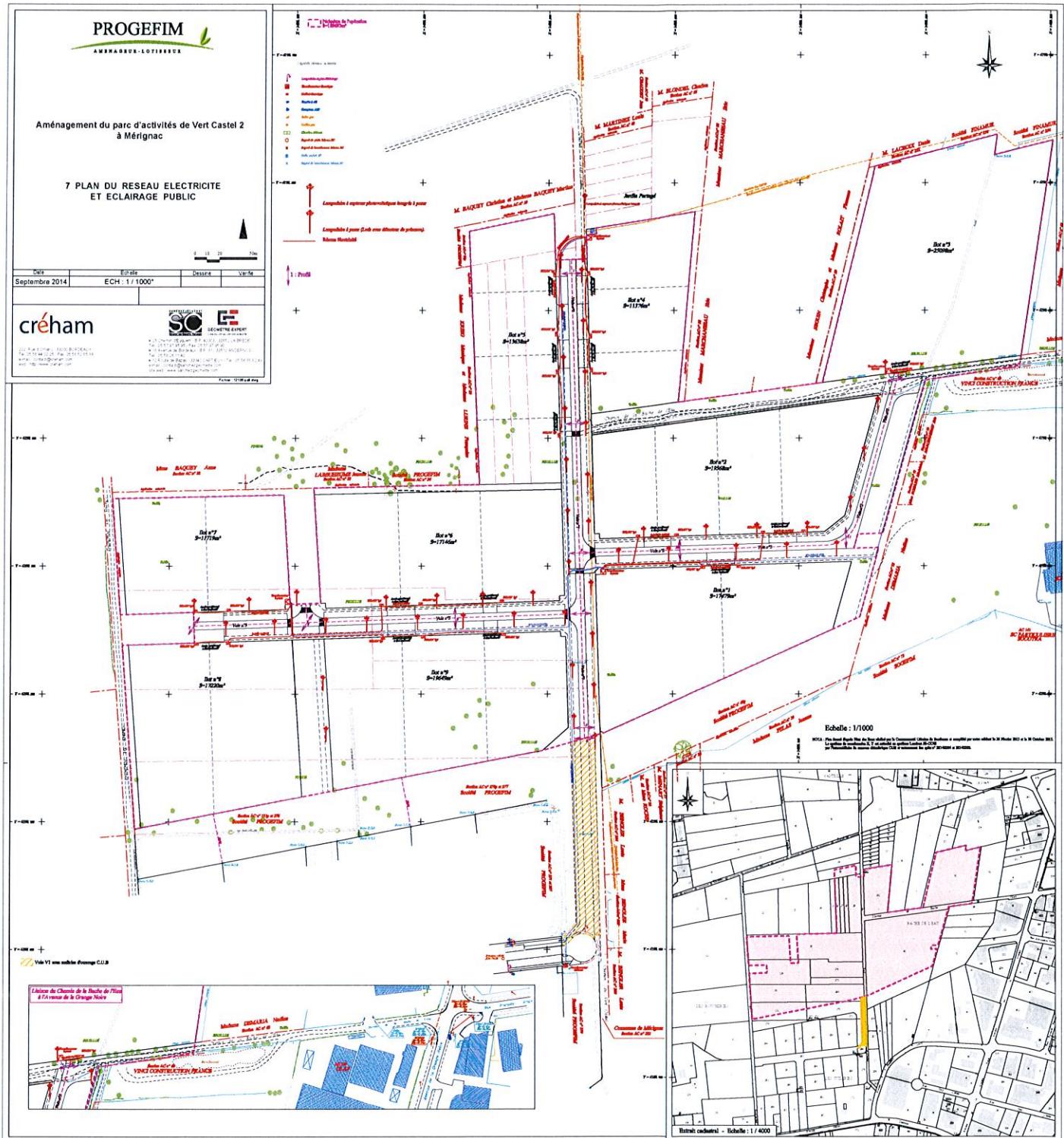
**Parcelles portant définition des emprises à céder
par l'opérateur au profit de la Cub**

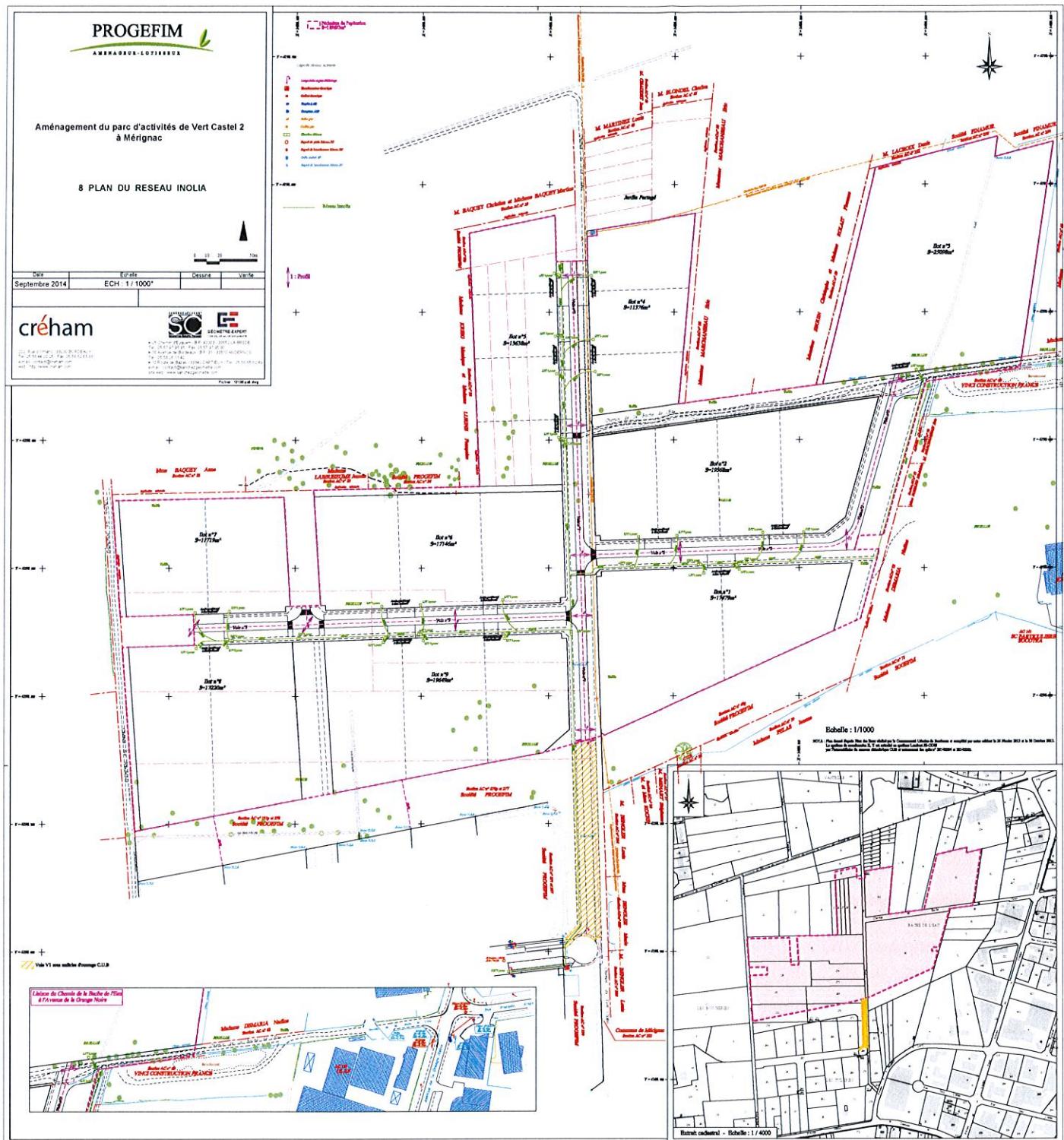














PRÉFET DE LA GIRONDE

PREFECTURE DE LA GIRONDE
DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES
ET DES LIBERTÉS PUBLIQUES
Bureau des Élections, Consultations
et Enquêtes d'Utilité Publique

ARRETE DU

12 JUIN 2014

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT DÉCLARATION D'UTILITÉ
PUBLIQUE DES TRAVAUX DE CRÉATION D'UNE VOIE NOUVELLE
DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION
« AÉROPARC – DÉVIATION DE L'AVENUE MARCEL DASSAULT »
SUR LES COMMUNES DE MÉRIGNAC ET DE LE HAILLAN,
ET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX.**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE,
PRÉFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.11-1 relatif aux modalités d'organisation des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'impacter l'environnement, L.11-1-1 et L.11-2 portant sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique et L.11-4 sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cas de déclaration d'utilité publique ;

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L.122-1 à L.122-12 et R.122-1 à R.122-24 concernant les études d'impact des projets et les articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-33 concernant l'organisation des enquêtes publiques portant sur les opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-2 relatif à la concertation publique, les articles L.121-10, R.121-14 et R.121-15 concernant l'application des évaluations environnementales aux documents d'urbanisme, L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-1 relatifs à la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux approuvé par délibération du Conseil de Communauté n° 2006/0535 du 21 juillet 2006 ayant fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées depuis cette date ;

VU les délibérations n° 2013/679 et 2013/791 des 27 septembre et 25 octobre 2013 par lesquelles le Conseil de Communauté a respectivement tiré le bilan de la concertation publique organisée en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, et sollicité l'engagement de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet, à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la

Communauté Urbaine de Bordeaux, à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau et à l'autorisation de défrichement ;

VU la lettre du 8 novembre 2013 par laquelle le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux a sollicité l'engagement de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet, à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, aux autorisations au titre de la loi sur l'eau et au titre du défrichement, ainsi que les pièces des dossiers correspondants ;

VU le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique constitué conformément aux dispositions combinées des articles R.11-3 du code de l'expropriation et R.123-8 du code de l'environnement comprenant une étude d'impact ;

VU le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux comprenant une évaluation environnementale ;

VU le procès verbal de la réunion du 26 novembre 2013 qui s'est tenue à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer concernant l'examen conjoint prévu à l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux ;

VU l'avis émis le 23 décembre 2013 par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sur l'évaluation environnementale liée au dossier de mise en compatibilité du PLU de la CUB ;

VU l'avis unique émis le 23 décembre 2013 par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact ainsi que les éléments de réponse qui y ont été apportés par la Communauté Urbaine de Bordeaux et joints au dossier d'enquête ;

VU les décisions en date des 26 novembre et 19 décembre 2013 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur et un suppléant ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2013 portant organisation, du 27 janvier au 26 février 2014, de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de réalisation de la voie nouvelle « déviation de l'Avenue Marcel Dassault » sur le territoire des communes de Mérignac et Le Haillan, à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, et aux autorisations au titre de la loi sur l'eau et du défrichement ;

VU les pièces constatant que l'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié, affiché et inséré dans deux journaux du département et que les dossiers d'enquête sont restés déposés à la disposition du public dans les deux lieux d'enquête pendant 31 jours du 27 janvier au 26 février 2014 inclus ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur déposés le 24 mars 2014 et favorables, avec recommandations, à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux ;

VU la lettre en date du 9 avril 2014 par laquelle le Préfet de la Gironde a invité le Conseil de Communauté de la Communauté Urbaine de Bordeaux à se prononcer, au vu du dossier de mise en compatibilité, du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux ;

VU la délibération du Conseil de Communauté n° 2014/0252 en date du 23 mai 2014 émettant un avis favorable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux avec les travaux envisagés ;

VU la délibération du Conseil de Communauté n° 2014/0251 en date du 23 mai 2014 apportant des réponses aux observations formulées au cours de l'enquête et déclarant que le projet en cause présente un caractère d'intérêt général ;

VU le document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet joint au présent arrêté ;

VU le plan général des travaux ;

VU le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communautaire ;

VU la liste des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement prévues par le porteur de projet ;

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde.

A R R È T E

ARTICLE PREMIER : Sont déclarés d'utilité publique au profit de la Communauté Urbaine de Bordeaux, les travaux de réalisation de la voie nouvelle « déviation de l'avenue Marcel Dassault » sur le territoire des communes de Mérignac et Le Haillan conformément au plan au 1/1000ème annexé à l'original du présent arrêté.

Conformément aux dispositions des articles L.122-1 et R.122-14 du code de l'environnement, la déclaration d'utilité publique de cette opération soumise à étude d'impact mentionne dans un document joint au présent arrêté (3 pages), les mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que leurs modalités de suivi.

ARTICLE 2 : La Communauté Urbaine de Bordeaux est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, dans un délai de cinq ans à compter de la signature du présent arrêté, les parcelles et immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée telle qu'elle résulte du plan général des travaux précité.

Les emprises expropriées nécessaires à la réalisation du projet et appartenant à des copropriétés seront retirées de la propriété initiale conformément à l'article L.11-5-1 du code de l'expropriation.

ARTICLE 3 : La déclaration d'utilité publique des travaux visés à l'article 1er ~~emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme~~ de la Communauté Urbaine de Bordeaux, conformément au dossier annexé (38 pages).

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du code de l'urbanisme, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des Services de l'Etat en Gironde et affiché pendant un mois à la Communauté Urbaine de Bordeaux, ainsi qu'en mairies de Mérignac et Le Haillan. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il peut également être pris connaissance des dossiers, des plans ainsi que du document exposant les motifs et considérations prévu par l'article L.11-1-1 du code de l'expropriation, auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux (Direction territoriale ouest - Parc Sextant – 6/8 Av des Satellites – 33185 Le Haillan) ou de la Préfecture de la Gironde (Direction des Affaires Juridiques et des Libertés Publiques – Bureau des Élections, des Consultations et Enquête d'Utilité Publique – Esplanade Charles de Gaulle – 33077 BORDEAUX Cédex).

ARTICLE 5 : Conformément aux dispositions de l'article R 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois courant à compter de l'accomplissement des mesures de publicité.

ARTICLE 6 – Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, les Maires de Mérignac et de Le Haillan sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée.

Fait à Bordeaux, le 12 JUIN 2014

Le Préfet,


Philippe Brugnot,
Le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet,

Philippe BRUGNOT

CALENDRIER D'OBJECTIF PRÉVISIONNEL - OPÉRATION VERT CASTEL 2