



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 27 novembre 2015

N° 2015-747

Convocation du 20 novembre 2015

Aujourd'hui vendredi 27 novembre 2015 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Alain DAVID, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel HERITIE, M. Michel VERNEJOUL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, Mme Michèle FAORO, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRES, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, M. Noël MAMERE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain JUPPE à M. Michel LABARDIN
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
Mme Anne BREZILLON à Mme Dominique IRIART
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE
Mme Solène CHAZAL à Mme Anne WALRYCK
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Gérard DUBOS à M. Arnaud DELLU
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Chantal CHABBAT
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST
Mme Frédérique LAPLACE à M. Jacques BOUTEYRE
M. Bernard LE ROUX à Mme Michèle FAORO
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUEH
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Noël MAMERE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h25
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h10
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 11h40
Mme Maribel BERNARD à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE à partir de 11h30
M. Jean-Louis DAVID à M. Dominique ALCALA à partir de 10h45
M. Stephan DELAUX à M. Michel DUCHENE à partir de 11h45
Mme Conchita LACUEY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h
M. Pierre LOTHAIRES à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 12h05
Mme Arielle PIAZZA à Mme Christine PEYRE à partir de 11h
Mme Marie RECALDE à Mme Andréa KISS à partir de 10h30
M. Alain SILVESTRE à M. Alain TURBY à partir de 12h10
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 11h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. COLOMBIER Jacques à partir de 11h40

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 27 novembre 2015 Pôle dynamiques urbaines Direction de l'urbanisme	Délibération N° 2015-747
--	---	---

Bordeaux - Rénovation urbaine du quartier de l'Hôtel de ville Mériadeck - Mise en œuvre du cahier des charges de cession de terrain / Délégation de pouvoir au Président - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

L'opération dénommée « restructuration et aménagement du quartier de l'Hôtel de ville Mériadeck» menée dans le cadre initial d'une opération de rénovation urbaine a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par des arrêtés préfectoraux en date des 22 juin 1960 et 26 avril 1965.

Ce type d'opération a donné lieu à l'établissement d'un Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) qui, en l'espèce, établi par l'aménageur de l'opération la Société bordelaise de rénovation urbaine (SBRU), a été approuvé pour le Préfet par le secrétaire général de la préfecture le 9 mars 1967.

L'opération s'est poursuivie sous l'autorité de la Communauté urbaine de Bordeaux, l'autorité préfectorale, par un arrêté du en date du 27 mai 1968, ayant procédé à une requalification juridique de l'opération en Zone d'aménagement concerté (ZAC), opération rentrant alors dans le champ de compétence des communautés urbaines nouvellement créées.

Par une délibération n° 95/138 en date du 24 février 1995, la Communauté urbaine de Bordeaux, en sa qualité de concédant, a procédé à l'achèvement de l'opération et a donné quitus à l'opérateur de la bonne exécution de sa mission.

A ce jour, le maillage juridique de ces territoires est constitué :

- des règles du Plan local d'urbanisme (PLU) et plus particulièrement des règles figurant au secteur Ucm ;
- des dispositions réglementaires figurant au CCCT et ceci, à titre supplétif et dans le silence des règles figurant au PLU, la caducité prévue par l'article L.311-6 alinéa 3 du Code de l'urbanisme ne

leur étant pas applicable compte tenu de la date d'approbation dudit CCCT, largement antérieure à la date du 1^{er} avril 2001, retenue par l'article précité ;

- des dispositions contractuelles figurant au même CCCT, dispositions ayant acquis cette nature juridique du fait de leur annexion aux différents actes de cession.

Ce maillage complexe mérite d'être ajusté, ne serait-ce que pour permettre :

- de participer à une meilleure intangibilité des règles applicables à ce secteur,
- mais également de purger le document de dispositions devenues sans objet ou contraires à certaines figurant au PLU.

Au titre des dispositions devenues sans objet, figurent celles constitutives de l'article 14 « sanction à l'égard de l'acquéreur » et de l'article 12 « délais » du CCCT, dès lors que ces dispositions n'avaient, par leur objet, vocation qu'à s'appliquer pendant la durée de l'opération, opération aujourd'hui achevée à la date du 24 février 1995.

Au titre des dispositions contraires à celles du PLU, figure l'article 17 « obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux », lequel prévoit une intangibilité de l'affectation des volumes construits tel que prévue par le programme initial, sauf accord de la SBRU ou de toute autre société ou collectivité y substituée, alors même que les règles constitutives du régime de la zone Ucm du PLU autorisent le changement de destination, sauf dispositions combinées des articles 1 « occupations et utilisations du sol interdites » et 2 « occupations et utilisations soumises à conditions particulières ».

Pour des questions de lisibilité des règles applicables pour les opérateurs et de simplification administrative, il est opportun que la compétence pour délivrer l'accord prévu par l'article 17 précité, lequel ne saurait être confondu avec l'autorisation administrative titulaire de la police spéciale de l'urbanisme, soit confiée au Président de Bordeaux Métropole ne serait-ce que parce que ce dernier détient déjà, au titre de ses pouvoirs propres, une compétence d'approbation des CCCT visés par l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, pour les opérations d'aménagement réalisées dans le cadre la procédure de ZAC.

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 général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-23, L.5211-2, L.5211-9 et L.5211-10 ,

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article L.311-6 ,

VU le Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole,

VU le Cahier des charges de cession de terrain du secteur Mériadeck, approuvé par le Préfet le 9 mars 1967,

VU l'arrêté préfectoral, en date du 27 mai 1968, par lequel le Préfet a assimilé la poursuite de l'opération de « restructuration et aménagement du quartier de l'Hôtel de Ville-Mériadeck à

Bordeaux », à une Zone d'aménagement concerté, transférant ainsi de plein droit les compétences à la Communauté urbaine de Bordeaux,

VU la délibération n° 95/138 du 24 février 1995, par laquelle le Conseil de Communauté a décidé de l'achèvement de l'opération de rénovation urbaine du quartier de l'Hôtel de Ville - Mériadeck assimilée à une Zone d'aménagement concerté ;

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le CCCT de l'ancienne ZAC Mériadeck continue de s'appliquer en ce qui concerne ses dispositions contractuelles et s'agissant des dispositions réglementaires pour celles qui ne sont pas remplacées par les nouvelles dispositions du PLU en vigueur.

CONSIDERANT QUE Bordeaux Métropole, venue aux droits de la Communauté urbaine de Bordeaux par l'effet de la loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 laquelle est elle-même venue aux droits de la SBRU à l'achèvement de l'opération en vertu des dispositions combinées de l'article 9 du CCCT et de l'arrêté préfectoral du 27 mai 1968, détient seule la capacité juridique pour formuler l'accord prévu à l'article 17 autorisant les modifications d'affectation des volumes construits initialement prévue par le programme définissant les superficies constructibles en logements, bureaux et locaux commerciaux.

CONSIDERANT l'intérêt qu'il y a à confier cette compétence au Président lequel détient déjà, au titre de ses pouvoirs propres, une compétence d'approbation pour tous les CCCT prévus par l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT la volonté de la ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole de favoriser le renouvellement urbain de ce quartier en maintenant la mixité des fonctions et des programmes.

DECIDE

Article 1 : De renoncer à se prévaloir de la clause résolutoire prévue à l'article 14 du CCCT du secteur Mériadeck, devenue caduque, en ce qu'elle s'applique au non respect d'obligations désormais sans objet.

Article 2 : D'introduire au sein de la délibération n°2014/0618 en date du 31 octobre 2014 un nouveau cas de délégation par un alinéa n°72 ainsi rédigé :
« statuer sur les demandes individuelles présentées au titre de l'article 17 du CCCT de l'opération dénommée « Rénovation urbaine du quartier de l'Hôtel de Ville – Mériadeck »

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 novembre 2015

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 14 DÉCEMBRE 2015	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 14 DÉCEMBRE 2015	Monsieur Michel DUCHENE