

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 janvier 2020	N° 2020-47

Convocation du 17 janvier 2020

Aujourd'hui vendredi 24 janvier 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Anne BREZILLON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, 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 FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Marc LAFOSSE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU
Mme Claude MELLIER à M. Max GUICHARD
Mme Anne WALRYCK à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Dominique ALCALA à M. Michel LABARDIN
Mme Véronique FERREIRA à M. Michel HERITIE
M. Alain TURBY à M. Alain CAZABONNE
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Cécile BARRIERE
M. Nicolas BRUGERE à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Chantal CHABBAT à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Gladys THIEBAULT
M. Gérard DUBOS à M. Arnaud DELLU
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à Mme Emmanuelle AJON
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à M. Daniel HICKEL
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Arielle PIAZZA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Thierry TRIJOULET à M. Jean-Pierre TURON à partir de 10h45
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h00
M. Marik FETOUH à Mme Laetitia ROY à partir de 11h00
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h15
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Andréa KISS à partir de 11h15
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
M. Stéphan DELAUX à Mme Dominique IRIART à partir de 11h45
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 11h45
M. Michel VERNEJOUL à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h00
M. Bernard JUNCA à M. Marc LAFOSSE à partir de 12h00
M. Jean-Louis DAVID à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h10
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h10
M. Max COLES à Mme Magali FRONZES à partir de 12h20
M. Kévin SUBRENAT à M. Eric MARTIN à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 janvier 2020	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2020-47

Cenon - Secteur Bas Cenon - Instauration d'un Périmètre de prise en considération (PPC) - Décision - Approbation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

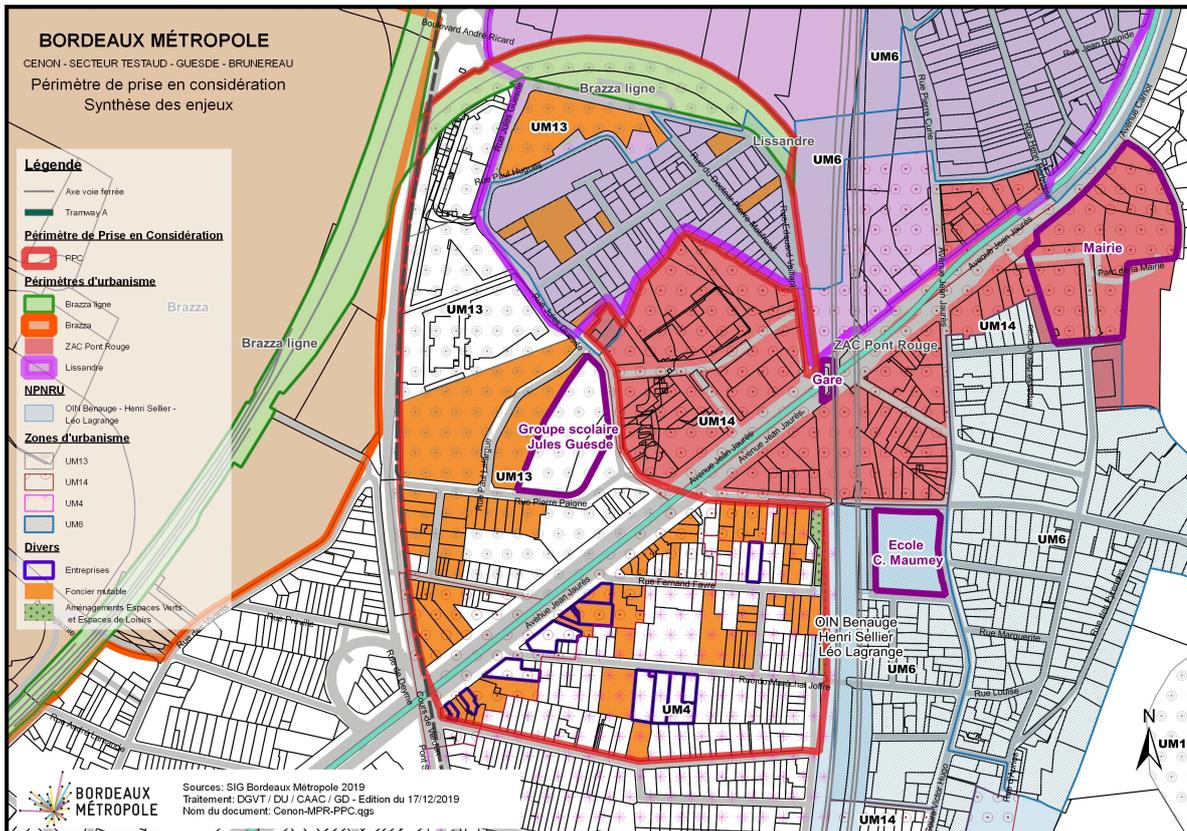
Mesdames, Messieurs,

1 Le contexte

Depuis 2010, la ville de Cenon fait face à une augmentation significative du développement urbain sur l'ensemble de son territoire et particulièrement sur certains secteurs à enjeux, comme la zone du Bas-Cenon, où les mutations se concentrent de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès, axe majeur de circulation mixte automobile, bus, cycles et tramway (ligne A) qui relie le centre-ville de Bordeaux au secteur de la Buttinière, à Lormont.

Cette croissance s'accompagne d'une impulsion forte sur ses franges, composées de projets d'envergure et de périmètres d'études dynamiques, tels que Brazza sur Bordeaux, Lissandre sur Lormont, ainsi que la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Pont rouge et l'Opération d'intérêt national (OIN) Benaugue sur Cenon même. Ces interfaces à enjeux encadrent un périmètre interstitiel spécifique, **le secteur Testaud-Guesde-Brunereau**. Axe Pivot entre plusieurs zones de projets, ce secteur occupe donc une position géographique stratégique présentant de fortes opportunités de développement, mais menacé par une urbanisation non maîtrisée.

1.1 Des enjeux forts de pression foncière sur un secteur à encadrer



Carte de localisation géographique et des enjeux du secteur « Testaud-Guesde-Brunereau » (Annexe 2)

Le positionnement géographique du secteur Testaud-Guesde-Brunereau, accroît la pression foncière qu'il subit, notamment de par les projets structurants qui l'entourent :

- **au nord**, derrière la voie ferrée, le secteur de Lissandre (Annexe 3) englobe partiellement ce secteur. Implantée sur les communes de Bordeaux, Lormont et Cenon, Lissandre bénéficie de l'accompagnement de l'Etablissement public foncier (EPF) pour l'acquisition des terrains dédiés à des activités économiques. L'articulation entre les projets développés à Lissandre, gisement d'emplois, et le secteur Testaud-Guesde-Brunereau doit faire l'objet d'une coordination,
- **au sud**, le potentiel de mutation foncière concernant les activités artisanales et commerciales actuellement implantées est important (cf. « Entreprises » en violet sur le plan ci-dessus). En effet, que ce soit sur les linéaires commerciaux de l'avenue Jean Jaurès ou sur les terrains de grands entrepôts historiquement implantés dans le diffus, des activités économiques pourraient disparaître au profit de programmes de logements. Le mode d'intervention et les priorités stratégiques sur ces fonciers, qui représentent environ 6 700 m², concentrés au sud du secteur Testaud-Guesde-Brunereau, doivent être définis,
- **à l'ouest**, le secteur de Brazza, opération d'intérêt métropolitain de 4 950 logements à l'horizon 2030, sera connecté au secteur Testaud-Guesde-Brunereau grâce à la création de la Brazzaligne (Annexe 8), débouchant sur la place de la demi-lune,
- **à l'est**, la ZAC du Pont rouge, située aux pieds de la gare ferroviaire de Cenon, représente une zone d'aménagement particulièrement attractive. Alors que le programme initial prévoyait la construction de 579 logements, la ZAC accueillera 1 194 logements à terme, résidence étudiante incluse (Annexe 4). La dynamique de la ZAC et la présence du tramway ont eu un effet d'entraînement qui a engendré la mutation rapide du tissu urbain.

L'inquiétude née de ces récentes évolutions a alors conduit la commune à commander une étude spécifique

sur la mutabilité du secteur Testaud-Guesde-Brunereau à l'Agence d'urbanisme de Bordeaux (A'URBA), qui a rendu ses conclusions en octobre 2019 (Annexe 5).

Le constat d'un fort potentiel de mutabilité du tissu, établi par cette étude urbaine, est confirmé par les démarches des opérateurs. En effet, des permis de construire sont régulièrement négociés dans le diffus du secteur, ouvrant plus largement les droits à construire, notamment en zones UM 13 et UM 14. En parallèle, aucun outil ne permet à la Ville d'imposer une mise en cohérence des projets et de réfléchir à des orientations opérationnelles permettant de définir un projet urbain intégré.

En outre, une partie du secteur Testaud-Guesde-Brunereau est classée en zones UM 4 et UM 6, garantissant une protection partielle du tissu existant alors que les franges de l'avenue Jaurès, classées UM 13 et UM 14, sont appelées à connaître une densification massive. Ce constat nécessite de pousser plus avant une vision prospective et d'harmoniser le développement d'un secteur sous pression. L'ensemble des fonciers du secteur constitue donc une unité urbaine justifiant une approche globale de son devenir.

Au-delà des considérations liées aux formes et à la qualité urbaine des parcelles mutables, il est également important d'engager des études complémentaires pour répondre aux enjeux de mobilité, d'aménagement des espaces publics et d'accès aux services publics, notamment aux écoles.

1.2 Des problèmes de mobilité

Sur le plan de la mobilité, les problèmes de circulation existants doivent conduire à prendre en compte la place des transports dans le secteur Testaud-Guesde-Brunereau et à privilégier les modes de circulation doux en adaptant les réseaux publics aux nouveaux besoins. La Direction Générale Mobilités de Bordeaux Métropole réalise actuellement une étude origine-déplacements, afin de réguler les flux de circulation dans un secteur saturé.

La récente mise en service du bus Corol 31 (Annexe 7), assurant la liaison Bassens – Gradignan, via Cenon Pont Rouge et Bordeaux Saint Jean, n'a pas permis de désengorger le trafic.

1.3 Des espaces verts et de loisirs à conforter et à constituer

Les espaces verts et de loisirs, absents de la programmation de la ZAC, doivent être créés (Coulée verte de Palmer vers l'Hôtel de Ville) ou repensés (jardins le long de l'estacade, place de la Demi-Lune – Annexe 8 et 9) pour améliorer la qualité de vie au sein du quartier.

1.4 Des groupes scolaires saturés

Pour répondre à l'augmentation de la fréquentation des écoles, un diagnostic prospectif sur les besoins scolaires et extrascolaires a été mené par le cabinet FORS en 2019 (Annexe 6). Il prévoit l'augmentation des effectifs au sein du groupe scolaire Jules Guesde et de l'école Camille Maumey, déjà saturés, et dans lesquels l'obligation d'assurer le dédoublement des classes de CP et CE1 a été difficile à mettre en œuvre.

Le diagnostic de l'A'URBA, se basant sur une estimation des besoins engendrés par la construction de 500 nouveaux logements, fait notamment apparaître la nécessité de réaliser 9 classes supplémentaires au sein du groupe scolaire Jules Guesde.

1.5 Un diagnostic mettant en évidence des enjeux forts sur le secteur

Les résultats de ces études préalables se recoupent et font ainsi ressortir la nécessité de :

- anticiper, accompagner et maîtriser les mutations urbaines,
- se doter d'un outil permettant de financer les services et équipements publics nécessaires à l'arrivée de futurs résidents (écoles, voiries, espaces de loisirs et espaces verts),
- garantir une qualité urbaine, architecturale et paysagère tout en structurant et maillant ce nouveau

secteur,

- effectuer des connexions entre chaque opération immobilière,
- repérer et sauvegarder les éléments patrimoniaux remarquables,
- préserver les interfaces et créer des porosités au sein du secteur Testaud-Guesde-Brunereau entre les quartiers en devenir (Brazza, Lissandre, ...),
- trouver des pistes d'action pour répondre aux problématiques de circulation et fluidifier le trafic,
- valoriser et maintenir les activités économiques implantées dans le Bas-Cenon et promouvoir la mixité fonctionnelle.

La pression foncière sur ce secteur, niché au cœur des grands projets de la rive droite, nécessite la poursuite et le recoupement des études menées en vue d'un développement cohérent, de qualité et adapté aux besoins des nouveaux habitants.

En vue d'encadrer la mutation de ce secteur et d'anticiper les besoins en équipements et services publics induits par l'augmentation de la population cenonnaise, des études complémentaires doivent être menées pour permettre de définir une stratégie prospective déclinée en différents enjeux et d'aboutir à la composition d'un projet urbain, aussi bien dans ses aspects spatiaux que programmatiques.

1.6 La nécessité d'instaurer un Périmètre de prise en considération (PPC) sur le secteur

Afin de poursuivre les premières orientations des études préalables, de maîtriser cette future urbanisation, d'absorber les besoins en équipements et services et d'encadrer la mutation de ce secteur, un délai de mise en œuvre permettant d'engager une réflexion plus poussée est donc nécessaire.

Compte tenu des préoccupations urbaines et sociales concernant ce secteur, ainsi que de la présence de fonciers mutables, une attention particulière doit être portée sur son devenir à court et moyen termes. C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer un périmètre de prise en considération selon l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, conformément au plan annexé (Annexe 1).

Ce périmètre permettra au Maire 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.

2 Les mesures de publicité et les effets de la délibération instaurant le périmètre de prise en considération

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 ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de Plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. La 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 où le dossier peut être consulté. La décision de prise en considération produit ainsi ses effets juridiques, dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités ; 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 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 surseoir 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 et Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU les articles L. 424-1 et R. 424-24 du Code de l'urbanisme,

VU le plan ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la pression foncière importante sur le secteur Testaud-Guesde-Brunereau,

CONSIDERANT les besoins de la ville d'anticiper l'évolution urbaine du secteur Testaud-Guesde-Brunereau permettant de mettre en œuvre à terme les équipements et services publics, ainsi que leurs modalités de financement, nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population,

CONSIDERANT la nécessité de mettre en place un outil permettant de surveiller le secteur du Bas-Cenon au vu de ses enjeux sociaux et urbains et de pouvoir surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les terrains inclus dans le périmètre joint en annexe incluant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation des aménagements du secteur,

DECIDE

Article 1 : de créer un périmètre de prise en considération au titre de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme sur le secteur « Testaud-Guesde-Brunereau » à Cenon, tel que figurant sur le plan annexé,

Article 2 : d'autoriser le Président à engager les procédures réglementaires de publicité du présent acte.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur JAY;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 janvier 2020

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 28 JANVIER 2020</p> <p>PUBLIÉ LE : 28 JANVIER 2020</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--