

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 24 janvier 2020</b>	<b>N° 2020-48</b>

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-CAZENAVE 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**

	<b>Conseil du 24 janvier 2020</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2020-48</b>

---

**Programme "Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature" - Le Haillan - Zone d'aménagement concerté Cœur de Ville - Demande au Préfet de l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la Déclaration d'utilité publique et parcellaire - Approbation et autorisation des dossiers soumis à enquête publique - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**1. Rappel du Contexte**

Le site de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Cœur de Ville » est un secteur stratégique qui se situe en plein centre de la commune du Haillan et s'étend sur 4,3 ha, délimité à l'Ouest par l'avenue Pasteur, à l'Est par la rue de Los Héros, au Nord par la place François Mitterrand et au Sud par des logements collectifs. Il s'inscrit également pour partie sur le tracé d'une future ligne de transport en commun à haut niveau de service.

Sur ce site, en lien avec la commune du Haillan, Bordeaux Métropole formule l'ambition de créer les conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages de la Ville et de la Métropole tout en **préservant à la fois les qualités paysagères et environnementales** du site et en s'appuyant sur les codes urbains de ce territoire.

Par délibération n°2017/664 du 27 octobre 2017 le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la ZAC Cœur de Ville,
- le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville,
- le programme prévisionnel de construction de la zone.

Par délibération n°2018/164 du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville.

Par délibération n°2018/263 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics,
- le Traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab,
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC,
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement.

Par délibération du 29 novembre 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- Le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2018 et l'avenant n°1 au Traité de concession

Pour rappel, les objectifs métropolitains et communaux portés par la ZAC, au travers du projet d'aménagement urbain (constructions et aménagements d'équipements publics) sont de :

- répondre aux besoins en logements en proposant une offre diversifiée, de qualité et accessibles économiquement, en cœur de ville, permettant de lutter contre l'étalement urbain et répondant aux besoins identifiés dans le Programme d'orientations et d'actions habitat (POAH – Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1),
- participer au dynamisme commercial et à l'animation du centre-ville face au développement commercial en périphérie, en développant les commerces et activités en accroche avec les espaces publics, au débouché de la voie nouvelle et au niveau de la place François Mitterrand,
- favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle en lien avec le projet du Bus à haut niveau de services (BHNS),
- permettre l'ouverture du site, par la voie nouvelle, la dorsale et les venelles supports de mobilités actives, mieux connecter les quartiers, le centre-ville et les équipements sur le parc Bel Air, d'une part, en tenant compte du parcellaire existant et des éléments patrimoniaux, pour donner une lecture de l'histoire du lieu, et d'autre part, en intégrant les enjeux environnementaux locaux.

Cette opération privilégie une production diversifiée et qualitative de logements répartie de la manière suivante : 35% de logements locatifs sociaux, 30 % de logements en accession sociale et/ou abordable et 35 % de logements en accession libre. Environ 1 000 m<sup>2</sup> sont réservés aux activités de commerces, services et bureaux.

Le projet propose la création d'un nouveau quartier et nécessite donc l'aménagement d'équipements d'infrastructures (voies nouvelles, venelles...) et de superstructures (écoles...) afin de répondre aux besoins des futurs habitants.

La réalisation de cette opération d'aménagement impose une maîtrise des fonciers stratégiques par la collectivité. Ces fonciers sont en lien avec le programme de construction et la réalisation des équipements publics.

## **1. Justification du projet**

### **2.1 Justification de l'intérêt général de l'opération**

L'opération d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville s'inscrit dans la dynamique communale et métropolitaine de développement, en vue de répondre à l'augmentation de la demande en logements tout en garantissant une mixité sociale sur le secteur et en répondant aux objectifs de densité préconisés par le Plan local d'urbanisme (PLU) et la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Ce projet possède également une forte dimension paysagère qui sera mise en valeur dans le cadre de la réalisation des futurs espaces publics et des îlots, et présente un atout indéniable du cadre de vie des futurs habitants du quartier.

Plusieurs éléments contribuent ainsi à justifier une action publique sur ce secteur.

### **2.2 Un projet de territoire raisonné**

Le projet Cœur de Ville est un projet de développement d'un territoire équilibré, porteur des principes de sobriété et d'économie d'espace. L'opération prévoit en effet une densification du centre de la ville et à proximité des secteurs desservis par les transports ou équipements collectifs dans un secteur qui connaissait déjà une mutation.

De plus, ce projet s'inscrit dans les objectifs de mixité d'usage de la Ville qui a fait le choix de la règle des trois tiers : un tiers d'espaces naturels, un tiers d'espaces économiques et un tiers d'espaces urbanisés ou urbanisables. Cette politique permet de préserver de grands espaces de nature et de construire dans les secteurs déjà urbanisés ou en continuité avec ces derniers.

### **2.3 Proposer une offre de logements diversifiée, attractive et économiquement accessible**

L'opération répond à l'objectif de création de logements neufs et de logements accessibles économiquement, prévu dans les différents documents d'urbanisme mais également à l'échelle métropolitaine dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir // 50 000 logements accessibles par nature ».

L'opération d'aménagement permet ainsi de :

- poursuivre la diversification du parc de logements, avec notamment une réponse à la demande de logements seniors sur la commune,
- augmenter l'offre actuelle de logements locatifs sociaux,
- développer une offre de logements en accession sociale et/ou abordable visant des ménages à revenus modestes ou moyens.

## 2.4 Préserver et valoriser le paysage et l'environnement

Le projet dispose d'atouts paysagers et environnementaux, notamment d'une masse boisée existante qui servira de lieu de rencontre pour les futurs habitants, dans un cadre arboré et paysager.

L'un des enjeux du projet est de donner une perméabilité au site afin de mieux connecter les quartiers, le centre-ville et le parc Bel Air, au travers d'espaces publics de qualité et attractifs, favorisant les trames vertes et les modes de déplacement doux.

Un autre enjeu fort est d'utiliser ces atouts paysagers et environnementaux en conservant ou en créant des milieux propices au développement de la biodiversité. Cette volonté se décline en faisant le choix de planter des espèces locales ou pédoclimatiquement adaptées, en prévoyant des aménagements pour la faune et en préservant certains arbres.

Le projet, bien que dense, se doit aussi de répondre à l'enjeu de lutte contre les îlots de chaleur par la végétalisation des espaces publics et privés et par l'intégration de systèmes permettant si besoin de se rafraîchir (point d'eau, brumisateurs).

## 2.5 Participer au dynamisme et à l'animation du centre-ville

Un autre enjeu du projet est de venir conforter la politique de développement de commerces de proximité portée par la Ville et Bordeaux Métropole et ainsi de créer un véritable centre-ville. L'apport de population a donc aussi pour objectif de renforcer d'une part le potentiel de clientèle des commerces du centre-ville, et d'autre part le dynamisme commercial. Le programme de l'opération prévoit l'implantation d'environ 500 m<sup>2</sup> de commerces au droit de la place François Mitterrand qui vient d'être requalifiée par Bordeaux Métropole et sur laquelle une halle municipale est prévue à moyen terme, ayant vocation à accueillir, entre autres, le marché.

## 2. Justification du recours à la procédure d'expropriation

Le bilan coûts / avantages présenté dans la notice explicative est favorable à la réalisation du projet, les effets positifs produits par l'opération étant nettement supérieurs aux impacts négatifs, pour la plupart temporaires car liés à la phase chantier. Au regard de ces éléments et des bénéfices attendus, le bilan des avantages est supérieur aux inconvénients.

Dans ces conditions, l'opération Cœur de Ville répond à un objectif d'intérêt général qui justifie l'intervention de l'action publique pour en permettre sa réalisation.

La stratégie foncière mise en œuvre sur l'opération de la ZAC repose sur une maîtrise foncière partielle. L'aménageur concessionnaire, acquerra les emprises foncières nécessaires à la réalisation des espaces publics ainsi que ceux nécessaires à la réalisation de certains îlots opérationnels, où la réalisation du programme de construction sera à son initiative. Les autres programmes de construction dits conventionnés, seront réalisés à l'initiative d'opérateurs privés et/ou publics, dans le respect du cahier de prescriptions et des fiches de lot.

Les négociations avec certains propriétaires ont été anticipées depuis 2014 et ont donné lieu à des acquisitions amiables par Bordeaux Métropole, la ville du Haillan, et l'aménageur. Environ 40% des emprises sont à ce jour sous maîtrise foncière publique. Des acquisitions sont également actuellement en cours et les négociations se poursuivent.

## 3. Présentation du cadre réglementaire de la procédure d'enquête publique envisagée

Il est donc envisagé sur le périmètre de la ZAC Cœur de Ville une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) permettant, le cas échéant, de mener des acquisitions par voie d'expropriation.

L'aménageur concessionnaire étant en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, a choisi de mettre en œuvre la procédure l'autorisant à réaliser l'enquête parcellaire conjointement à l'enquête préalable à la DUP, prévue à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation.

Ainsi, indépendamment des acquisitions pouvant être effectuées à l'amiable, le lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) est rendu nécessaire pour mener à bien d'éventuelles expropriations. Il convient donc de solliciter auprès de Madame la Préfète la prescription de l'enquête parcellaire afin de poursuivre le processus d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Le présent projet relève de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>.

Au vu du dossier d'examen au cas par cas n° 2017-004483 reçu le 15 février 2017 par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine a considéré qu'il ne ressort pas des éléments soumis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles, que le projet soit susceptible d'impact notable sur l'environnement.

**Ainsi, le projet n'étant pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact, l'enquête sera organisée dans les conditions définies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

Les dossiers d'enquêtes publiques préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sont constitués des pièces listées aux articles R112-4 et R 131-3 du Code de l'expropriation.

La Déclaration d'utilité publique est sollicitée par Bordeaux Métropole. Elle devra être prise au bénéfice de son concessionnaire, la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), afin de lui permettre de mener les opérations foncières nécessaires.

Selon l'article 5 du traité de concession, l'aménageur assurera la conduite des procédures administratives visant à l'obtention des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité ainsi que les procédures judiciaires lui permettant de s'assurer la maîtrise foncière.

**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,

**VU** le Code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.110-1, R.112-4 et suivants et R.131-3 et suivants,

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et suivants et L.110-1,

**VU** l'arrêté préfectoral en date du 21 mars 2017 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, dispensant le projet d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville de la réalisation d'une étude d'impact,

**VU** l'estimation sommaire et globale n°2017-33318V352 réalisée par Direction régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde en date du 25 juillet 2018.

**VU** la délibération métropolitaine n°2017-664 en date du 27 octobre 2017 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la création de l'opération d'aménagement et sa mise en œuvre,

**VU** la délibération métropolitaine n°2018-164 du 23 mars 2018 portant approbation du dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics,

**VU** la délibération du Conseil métropolitain n°2018-264 du 27 avril 2018 portant sur la désignation de l'aménageur, le traité de concession, la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit d'expropriation dans le périmètre et pour les besoins de l'exécution du traité de concession,

**VU** la délibération métropolitaine du 29 novembre 2019 approuvant le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2018 et l'avenant n°1 au traité de concession,

**VU** les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire tenus à la disposition des Conseillers métropolitains,

**CONSIDERANT** la justification ci-avant démontrée de l'intérêt général de l'opération Cœur de Ville,

**CONSIDERANT** que pour assurer la réalisation de l'opération d'aménagement Cœur de Ville, il est nécessaire d'engager une procédure d'utilité publique, afin de pouvoir procéder le cas échéant aux acquisitions foncières par voie d'expropriation,

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique des travaux de la ZAC Cœur de Ville sur la commune du Haillan,

**Article 2 :** d'autoriser Monsieur le Président à requérir, auprès de Madame la Préfète de la Gironde, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique, en vue d'obtenir la Déclaration d'utilité publique des travaux envisagés au bénéfice de son concessionnaire et lui permettre de procéder, si nécessaire, aux acquisitions par voie d'expropriation,

**Article 3 :** d'autoriser Monsieur le Président à requérir auprès de Madame la Préfète de la Gironde une enquête publique parcellaire,

**Article 4 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document et acte nécessaire aux effets ci-dessus.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur JAY

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

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