

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 janvier 2021	N° 2021-19

Convocation du 22 janvier 2021

Aujourd'hui vendredi 29 janvier 2021 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Dominique ALCALA à M. Jérôme PEScina
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Fabienne HELBIG à M. Thomas CAZENAVE
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Kévin SUBRENAT à M. Max COLES

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Andréa KISS à partir de 17h
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 17h50
Mme Véronique FERREIRA à Mme Christine BOST à partir de 17h25
M. Bernard Louis BLANC à M. Patrick PAPADATO à partir de 12h
Mme Céline PAPIN à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 16h20
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Claudine BICHET à partir de 12h
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Delphine JAMET à partir de 17h11
M. Baptiste MAURIN à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h11
Mme Christine BONNEFOY à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 16h15
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ à partir de 14h35
Mme Pascale BRU à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT de 15h à 16h
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h30
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 16h
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h40
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOLET à partir de 14h45
M. Stéphane GOMOT à Mme Harmonie LECERF à partir de 14h45
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 15h30
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Olivier CAZAUX à partir de 11h30
Mme Eva MILLIER à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 13h
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 12h
M. Franck RAYNAL à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 15h
Mme Marie RECALDE à M. Serge TOURNERIE de 11h à 12h40
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Marie RECALDE à partir de 17h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 15h10

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 29 janvier 2021	<i>Délibération</i>
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Bordeaux	<i>N° 2021-19</i>

BORDEAUX - Projet immobilier Société en nom collectif (SNC) Bordeaux Lac "5 rue des Quarante journaux" - Levée d'une servitude ayant pour origine le cahier des charges de l'opération d'aménagement du quartier nord de Bordeaux - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Contexte historique

Par arrêté préfectoral du 14 décembre 1966, a été approuvé le traité de concession de l'aménagement du Quartier Nord de Bordeaux conclu le 7 février 1966 entre la ville de Bordeaux et la Société d'aménagement urbaine du nord de l'agglomération bordelaise (SAUNAB).

La poursuite de cette opération d'aménagement a été transférée à la Communauté urbaine de Bordeaux à sa création en 1968. Celle-ci est en conséquence devenue propriétaire des terrains appartenant à la ville de Bordeaux et nécessaires à la réalisation de cette opération.

En 1984, la Communauté urbaine de Bordeaux a approuvé le Cahier des charges applicable aux cessions de terrains (CCCT) dans le cadre de cette opération d'aménagement.

La cession par la Communauté urbaine à la SAUNAB, par acte du 26 décembre 1984, de la parcelle T110, située à l'intersection de l'avenue des Quarante journaux avec l'avenue Marcel Dassault et la rue du Professeur André Lavignolle, reprenant les termes du cahier des charges de cession, constituait au bénéfice du vendeur une servitude non aedificandi sur tout le pourtour de la parcelle, interdisant toute construction sur une largeur de 23 mètres sur les parties ouest et sud et de 10 mètres sur les parties est et nord, et imposant un espace planté en limite de propriété.

L'acte de revente par la SAUNAB à la société IBM France de cette parcelle T110, par actes du 26 décembre 1984 et du 20 juin 1985 a repris cette servitude, à l'exception de celle grevant la partie nord de la parcelle dont la caducité a été constatée par acte authentique en date des 13 et 20 juin 1985.

A l'arrivée à échéance du traité de concession, en 1997, la Communauté urbaine de Bordeaux s'est substituée à l'aménageur SAUNAB.

Projet d'aménagement « 5 rue des Quarante journaux »

La Société en nom collectif (SNC) Bordeaux Lac, émanation de l'opérateur Covivio, a

récemment développé sur la vaste parcelle T110 (36 000 m²), un projet d'aménagement d'envergure consistant à substituer à l'immeuble tertiaire actuel un programme de plus de 44 000 m² de surface de plancher comprenant environ 430 logements, une résidence pour personnes âgées, une résidence logement jeunes en coliving, une crèche, du commerce de proximité et du stationnement.

Une convention de Projet urbain partenarial (PUP) a été approuvée par délibération du Conseil métropolitain du 26 avril 2019, ayant pour effet de permettre le financement par l'opérateur des équipements publics nécessités par l'opération (2 classes, un équipement sportif, le réaménagement des voiries).

La réalisation du projet, qui a fait l'objet d'une procédure préalable d'évaluation environnementale afin d'en mesurer les impacts sur l'environnement, a ensuite été autorisée par un permis d'aménager délivré le 10 avril 2020 par le Maire de Bordeaux.

Enfin, depuis septembre 2020, le projet a fait l'objet de nouvelles séances de travail avec les élus bordelais. Le projet a été amendé permettant davantage de mixité des usages dans une logique intergénérationnelle d'une part, et le déploiement de modes constructifs plus frugaux (construction bois, terre crue, ...).

Levée de la servitude non aedificandi

Toutefois, la réalisation du projet d'aménagement tel qu'autorisée par le permis précité est compromise par l'existence, dans les titres de propriété de la SNC Bordeaux Lac, d'une servitude non aedificandi.

Cette servitude ancienne est aujourd'hui obsolète, et ne correspond plus aux orientations d'aménagement de ce secteur préalablement approuvées.

Bordeaux Métropole étant, par sa substitution à la Communauté urbaine de Bordeaux au 1^{er} janvier 2015, propriétaire du fonds dominant, la levée de la servitude non aedificandi et de la servitude de plantation prend la forme d'une décision expresse de sa part de renoncer à son bénéfice. Il est proposé que cette décision soit constatée par acte authentique, au sein de l'acte prévoyant acquisition par Bordeaux Métropole, dans le cadre des travaux de réaménagement de l'avenue des Quarante Journaux, d'un terrain nu d'une contenance d'environ 166 m² à détacher de la parcelle cadastrée T110, le long de l'avenue des Quarante journaux, et dont la conclusion a été décidée par arrêté du 14 septembre 2020.

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 de la propriété des personnes publiques, notamment son article L2221-1,

VU le Code civil, notamment ses articles 686 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme, notamment son article L311-6,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L5217-1 et

suivants,

VU la délibération du 19 octobre 1984 par laquelle la Communauté urbaine de Bordeaux approuvait les termes du cahier des charges de cession des terrains dans la zone d'aménagement du quartier nord de Bordeaux,

VU les délibérations n°91/0376 du 25 avril 1997 et n°97/1177 en date du 19 décembre 1997 par lesquelles la Communauté urbaine de Bordeaux a constaté l'arrivée à échéance de la concession d'aménagement du quartier nord de Bordeaux et sa substitution à l'opérateur SAUNAB,

VU la délibération n°2019-244 du 26 avril 2019 décidant de conclure une convention de projet urbain partenarial avec la SNC Bordeaux Lac,

VU l'arrêté de permis d'aménager n° PA 20 Z0001 du 10 avril 2020 délivré à la SNC Bordeaux Lac après évaluation environnementale,

VU l'arrêté n°2020-BM1090 du 14 septembre 2020 portant décision d'acquérir une bande de terrain le long de la parcelle TI10,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que Bordeaux Métropole, en tant qu'aménageur du quartier nord de Bordeaux par substitution à la SAUNAB, est propriétaire du fonds dominant et à cet égard bénéficiaire des servitudes grevant les terrains acquis par les opérateurs auprès de la SAUNAB,

CONSIDERANT qu'en 1985, la société IBM France a acquis auprès de la SAUNAB une parcelle TI10 située à Bordeaux Lac ; que ses titres de propriété font mention d'une servitude prévoyant la non-constructibilité d'une large bande de terrain sur le pourtour de la propriété ainsi qu'un espace planté,

CONSIDERANT que la SNC Bordeaux Lac, qui vient aux droits et obligations de la société IBM France, a développé sur ce terrain un programme d'aménagement dont la réalisation a été autorisée par permis d'aménager et qui s'accompagnera de la réalisation d'un programme d'équipements publics définis dans le cadre d'un Projet urbain partenarial (PUP),

CONSIDERANT que les servitudes précitées (non aedificandi et plantation), dont le bénéficiaire est Bordeaux Métropole, sont incompatibles avec le programme d'aménagement de l'opérateur SNC Bordeaux Lac,

DECIDE

Article 1 :

Bordeaux Métropole renonce au bénéfice des servitudes constituées dans l'acte de vente du 16 décembre 1984 entre la SAUNAB et la société IBM France telles qu'ainsi rédigées :

« La parcelle de terrain présentement vendue est grevée d'une zone non aedificandi sur tout son pourtour, d'une largeur de vingt-trois mètres sur les confrontations OUEST et SUD et d'environ dix mètres sur les confrontations NORD et EST.

Qu'en outre cette même zone doit être aménagée en espaces plantés obligatoires sur une largeur d'environ cinq mètres, en limite de propriété, sur les confrontations

SUD, EST et OUEST, et sur une largeur d'environ deux mètres, en limite de propriété, sur la confrontation NORD. »

Article 2 :

L'annulation de la servitude non aedificandi et plantation sera constatée par acte authentique à intervenir concomitamment à l'acquisition par Bordeaux Métropole d'un terrain nu d'une contenance d'environ 166 m² à détacher de la parcelle cadastrée TI10 propriété de la SNC Bordeaux Lac, le long de l'avenue des Quarante journaux depuis l'avenue Marcel Dassault jusqu'à la rue du Professeur André Lavignolle.

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

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 janvier 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 FÉVRIER 2021	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 4 FÉVRIER 2021	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST