

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 29 janvier 2021</b>	<b>N° 2021-13</b>

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 Stéphanie 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**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 29 janvier 2021</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction du foncier</b>	<b>N° 2021-13</b>

---

**BORDEAUX - Opération d'aménagement Quartier du Lac - Ancienne concession Société d'aménagement urbaine du nord de l'agglomération bordelaise (SAUNAB) - Renonciation aux prescriptions des cahiers des charges inhérent à l'ancienne concession d'aménagement SAUNAB de 1966 - Secteur Quartier du Lac pour une surface d'environ 1000ha - Décision - Autorisation**

---

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Sur le territoire de la commune de Bordeaux, il a été approuvé le traité de concession à la Société d'aménagement urbaine du nord de l'agglomération bordelaise (SAUNAB) relatif aux terrains situés dans le quartier Nord de Bordeaux, par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 1966. Ledit traité de concession avait été signé au préalable en date du 7 février 1966 par la ville de Bordeaux et la SAUNAB.

Par arrêté du 27 mai 1968, pris en application du décret n°67.1401 du 27 novembre 1967, Monsieur le Préfet de région a transféré à la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), devenue depuis Bordeaux Métropole, notamment la poursuite de l'opération d'aménagement du quartier Nord de l'agglomération bordelaise.

Afin d'imposer sur le territoire aménagé les prescriptions urbaines et architecturales attendues, en complément du traité de concession du 7 février 1966, il a été approuvé en date du 23 mai 1969 par La Cub et la SAUNAB :

- un cahier des charges secteur spécial des activités secondaires et tertiaires génératrices d'emplois,
- un cahier des charges générales et techniques des zones d'habitation.

Dans ce droit fil, la propriété des terrains acquis par la ville de Bordeaux sur ce territoire a été transférée à La Cub pour lui permettre d'exercer pleinement ses compétences d'aménagement, aux termes d'un acte reçu par Maître Chambrière, notaire à Bordeaux les 16 et 30 juin 1970 publié au service de la publicité foncière compétent.

Le Conseil d'administration de la SAUNAB s'est prononcé favorablement, lors de sa séance du 4 mai 1984, pour la refonte des cahiers des charges susmentionnés, opposables aux acquéreurs de terrains. Ainsi, par délibération en date du 19 octobre 1984, devenue

exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture en date du 8 novembre 1984, La Cub a décidé d'abroger et de prononcer la caducité des cahiers des charges générales et techniques et elle s'est prononcée favorablement pour l'approbation du cahier des charges applicable aux cessions de terrain. La délibération du 19 octobre 1984 et le nouveau cahier des charges approuvé ont fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Chambarière notaire à Bordeaux en date du 26 décembre 1984.

Des suites de la délibération CUB n°97/376 du 25 avril 1997 ainsi que de la délibération n°97/1177 du 19 décembre 1997, le traité de concession à la SAUNAB est arrivé à expiration. Par conséquent, et conformément au point 6.3 des cahiers des charges techniques et au point 4.5.7 du cahier des charges applicables aux cessions de terrain validé lors du conseil de 1984, c'est désormais le concédant CUB, devenue Bordeaux Métropole, qui s'est substitué à la SAUNAB. De plus, ledit point 4.5.7 précisant que « *toute modification du cahier des charges devra recevoir l'approbation de l'autorité concédante.* » donne autorité désormais à Bordeaux Métropole pour agir sur les cahiers des charges.

Aujourd'hui, alors que leurs prescriptions n'ont pas été reprises au sein du plan local d'urbanisme, ces cahiers des charges n'ont nullement fait l'objet d'une modulation ou suppression par Bordeaux Métropole. Dès lors et afin de sécuriser le bon déroulé des dossiers de cession localisés dans l'ex-périmètre SAUNAB, s'est posée la question de l'opposabilité des cahiers des charges et de leur caractère contractuel.

A cet effet, deux hypothèses pouvaient s'envisager. La première est de considérer le caractère contractuel des cahiers des charges comme multilatéral. Autrement dit, cela signifie que chaque membre de l'ancienne concession Saunab peut opposer le cahier des charges aux acquéreurs successifs. A l'inverse, il était également possible d'envisager le caractère contractuel des cahiers des charges comme bilatéral, soit uniquement entre le propriétaire et l'autorité concédante. Dans ce droit fil, seule l'autorité concédante, Bordeaux Métropole, pourrait se prévaloir des dispositions prescriptives des cahiers.

Après consultation des Centres de recherches, d'information et de documentation notariale (CRIDON) Sud-Ouest et Paris, et face aux variantes de conclusions, Bordeaux Métropole a demandé une consultation auprès de Maître Soler-Couteaux sur le sujet. A la lumière de ses conclusions, il est finalement apparu que c'est le caractère réglementaire des clauses incluses au sein des cahiers des charges qui devrait être retenu. Par conséquent, et du fait que Bordeaux Métropole a seule compétence et autorité quant à l'applicabilité de ces cahiers des charges, il est décidé de les considérer comme inopposables à ce jour. A cet effet, l'objet de la présente délibération est de considérer ces cahiers des charges comme inopposables. A ce titre, Bordeaux Métropole déclare renoncer aux dispositions à caractère réglementaire et garantit aux acquéreurs de ne se prévaloir d'aucunes des dispositions.

**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** la délibération du 19 octobre 1984 actant l'approbation d'un nouveau cahier des charges applicables aux cessions de terrain,

**VU** la délibération du 19 avril 1997 décidant de la clôture de l'ancienne concession SAUNAB,

**VU** la délibération n° 2020/142 en date du 17 juillet 2020 déposée à la préfecture de la Gironde le 22 juillet 2020, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a donné délégation à son Président,

**VU** le traité de concession signé le 7 février 1966 entre la ville de Bordeaux et la SAUNAB,

**VU** le cahier des charges secteur spécial activités secondaires et tertiaires du 23 mai 1969,

**VU** le cahier des charges général et technique des zones d'habitation du 23 mai 1969,

**VU** le cahier des charges général et technique des zones d'habitation en date du 8 novembre 1984,

**VU** la consultation du CRIDON Sud-Ouest du 19 mars 2019,

**VU** la consultation du CRIDON Paris en date du 29 avril 2019,  
**VU** la note de Maître Soler-Couteaux en date du 21 avril 2020,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** Bordeaux Métropole retient le caractère réglementaire des cahiers des charges sur le périmètre de l'ancienne concession SAUNAB. A cet effet, Bordeaux Métropole a seule compétence et autorité pour moduler ces cahiers des charges. Aussi, et du fait d'une fin de concession actée par délibération métropolitaine, du 9 avril 1997, les cahiers des charges ne sont plus opposables,

#### **DECIDE**

**Article 1** : de renoncer expressément à se prévaloir pour son compte, s'agissant des biens objets des présentes, des dispositions à caractère réglementaire contenues dans tous les documents relatifs à l'ancienne concession SAUNAB, dans la mesure où celles-ci n'ont pas été intégrées au Plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain,

**Article 2** : de garantir aux acquéreurs de la zone de l'ancienne concession SAUNAB que Bordeaux Métropole ne se prévaut d'aucune des dispositions, quelle que soit leur nature, mentionnées dans les différents cahiers des charges,

**Article 3** : de déclarer que de fait les tiers ne peuvent pas se prévaloir des stipulations des cahiers des charges de l'ancienne concession SAUNAB visées ci-dessus.

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

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>4 FÉVRIER 2021</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>4 FÉVRIER 2021</b>	le Vice-présidente,
	Madame Christine BOST