



VILLE DU BOUSCAT

DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DOSSIER N° 1 :

OPERATION 50 000 LOGEMENTS – ILOT
« LIBERATION – CENTRE VILLE »
INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL
– OUVERTURE DE LA CONCERTATION
AU TITRE DE L'ARTICLE L 300-2 DU
CODE DE L'URBANISME

Séance ordinaire du 1^{er} Juillet 2014

Le Conseil Municipal de la Ville du BOUSCAT, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, le 1^{er} Juillet 2014

**Nombre de Conseillers
en exercice : 35**

Membres présents : 30

Absent : 0

Excusés : 5

Présents : Patrick BOBET, Bernard JUNCA, Emmanuelle ANGELINI, Dominique VINCENT, Virginie MONIER, Joan TARIS, Odile LECLAIRE, Denis QUANCARD, Bérengère DUPIN, Gwénaél LAMARQUE, Bénédicte SALIN, Daniel CHRETIEN, Philippe VALMIER, Françoise COSSECO, Bernadette HIRSCH-WEIL, Alain MARC, Agnès FOSSE, Sandrine JOVENE, Thierry VALLEIX, Philippe FARGEON, Nathalie SOARES, Sébastien LABAT, Géraldine AUDEBERT, Gloria QUETGLAS, Grégoire REYDIT, Pierre CATARD, Pascal BROQUAIRE, Claire LAYAN, Fabien BARRIER, Patrick ALVAREZ

Excusés avec procuration : Monique SOULAT (à Daniel CHRETIEN), Didier BLADOU (à Philippe VALMIER), Pascal APERCE (à Agnès FOSSE), Nancy TRAORE (à Grégoire REYDIT), Emilie MACERON-CAZENAVE (à Bénédicte SALIN)

Absent :

Secrétaire : Sébastien LABAT

DOSSIER N° 1 : OPERATION 50 000 LOGEMENTS – ILOT « LIBERATION – CENTRE VILLE » INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL – OUVERTURE DE LA CONCERTATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 300-2 DU CODE DE L'URBANISME

RAPPORTEUR : Bernard JUNCA

Pour concrétiser son projet métropolitain, la Communauté Urbaine de Bordeaux a initié dès 2010 un appel à projets intitulé «50 000 logements autour des axes de transports collectifs». Cette réflexion a mobilisé 5 équipes internationales de concepteurs, dont les propositions ont été finalisées en avril 2012.

Les principaux objectifs portés par cet appel à projets se résument ainsi :

- produire des typologies de logements attractives, diversifiées et en adéquation avec les besoins et usages des futures populations habitantes,
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre,
- inventer des outils rapides et participatifs pour produire ces logements,
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine.

La Commune du Bouscat a souhaité s'inscrire dans cette démarche et a proposé à la Communauté Urbaine de Bordeaux de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux de l'avenue de la Libération, axe d'agglomération historique appelé à accueillir une nouvelle ligne de tramway (ligne D), reliant Bordeaux à Eysines fin 2017. Le groupement constitué par l'Auc-Bas Smets-NFU-Tribu, F.Gilli, Arup- Chevreux-Icade aménagement a ainsi travaillé, de juillet 2011 à avril 2012, avec la Commune et la Communauté Urbaine de Bordeaux dans le cadre d'ateliers d'urbanisme plaçant la question du logement au cœur du projet. Trois îlots faisaient l'objet de ces études : la barrière du Médoc (îlot Peugeot), l'axe Libération/Centre Ville (îlot Renault) et le tènement autour de l'îlot Citroën/Pont RFF/Résidence Gironde Habitat.

Dans l'optique de la mise en œuvre concrète de cette démarche, par délibération n° 2011/0770 du 25 novembre 2011, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé la création de la Société Publique Locale «La Fabrique Métropolitaine de la Communauté Urbaine de Bordeaux» (La Fab). Par délibération n° 2012/0387 du 22 juin 2012, les modalités d'intervention de la Société Publique Locale, La Fab, ont été définies et validées par le Conseil Communautaire : elle accompagne la Cub et les communes actionnaires – dont la commune du Bouscat - dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements qui en sont issus.

Le projet d'aménagement dit «Libération Centre-Ville» au Bouscat compte parmi les 18 îlots témoins retenus sur le territoire de l'agglomération.

Ce projet a vocation à articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) à dominante résidentielle, associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat situé à l'Est du site, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin).

Aujourd'hui, le projet global «Libération Centre-Ville» est en cours de définition tant concernant le site de reconversion Renault que s'agissant du renouvellement urbain de la résidence Jean Moulin, et des espaces publics rendus nécessaires au projet.

La Cub et la commune du Bouscat, par l'intermédiaire de La Fab, souhaitent assurer avec les propriétaires, les opérateurs et leurs architectes la bonne coordination, le suivi des projets et de leur réalisation jusqu'au stade de leurs livraisons, pour garantir leur qualité et l'atteinte des objectifs précédemment cités. A ces fins, deux concertations conjointes seront menées au titre de l'article L 300-2 du Code de l'Environnement par les collectivités publiques.

La première sera réalisée par la Commune du Bouscat sur le programme immobilier prévisionnel. La seconde sera réalisée par la Communauté Urbaine de Bordeaux sur les emprises et les équipements publics.

Le Programme global immobilier prévisionnel

Il concerne à la fois l'opération de reconversion des établissements RENAULT et le projet porté par l'office public d'HLM Gironde Habitant visant la rénovation et le développement de sa résidence Jean MOULIN

Concernant l'opération de reconversion des établissements Renault

En novembre 2012, et conformément aux termes de la convention de partenariat approuvée par délibération communautaire n° 2012/0588 du 28 septembre 2012 et signée le 18 décembre 2012 avec la Commune du Bouscat et La Cub, le groupe SIMCRA (représentant Renault) a lancé un appel d'offres de cession de ses biens fonciers et immobiliers sis avenue de la Libération au Bouscat (parcelles AT113, AT187 et AT305), auprès de maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre en vue de la réalisation d'un programme prévisionnel immobilier d'importance.

Au terme de cet appel d'offres, le groupe SIMCRA a retenu début juin 2013 un projet porté par la société Groupe PORCHERON-VEALIS Développement et son maître d'œuvre, l'agence Leibar et Seigneurin. Le projet lauréat développe environ 35 000 m² de surfaces de plancher constitué de :

- une résidence services seniors d'environ 100 chambres,
- environ 300 logements dont une soixantaine de logements locatifs sociaux et une quarantaine de logements en accession sociale,
- et environ 5 500 m² de surfaces commerciales et/ou activités.

Le 13 septembre 2013, la SCI Cœur du Bouscat, constituée à parts égales par les sociétés Groupe PORCHERON-VEALIS Développement et Bouygues Immobilier, a été créée pour mener à bien le projet immobilier.

Concernant le projet de rénovation et développement de la Résidence Jean Moulin par Gironde Habitat

En mars 2013, Gironde Habitat, Office Public de l'Habitat de la Gironde, a lancé un dialogue compétitif visant à sélectionner une équipe de prestataires en charge de la maîtrise d'œuvre d'un projet de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin, sise avenue de la Libération au Bouscat, dont l'office est propriétaire. Au terme de ce dialogue compétitif au sein duquel étaient associées la Ville du Bouscat et La Cub, le projet du groupement ARTOTEC / RCR ARCHITECTES / TERRELL / ASTEO / MATH INGENIERIE / ATELIER PHYSALIS a été retenu en décembre 2013.

Le projet porte sur un programme prévisionnel d'environ 34 nouveaux logements locatifs sociaux, soit environ 2 465 m² de surfaces de plancher répartie en 10 T2, 16 T3, 6 T4, 2 T5 et d'une offre de réhabilitation et extension des logements existants.

Le programme prévisionnels d'équipements publics

D'intérêt général et de maîtrises d'ouvrage communale et communautaire, ce programme d'une emprise globale prévisionnelle d'environ 15 400 m² se décline comme suit :

- le «petit espace métropolitain», espace d'échelle métropolitaine d'interconnexion entre l'axe du Tramway et l'îlot témoin, à vocation de modes doux et usages apaisés,
- la nouvelle voie à sens unique Nord Sud en limite Est de l'opération,
- l'élargissement Sud de la rue du 8 mai 1945 au droit de l'îlot témoin dont le socle Rdc se destine à des usages de services et commerciaux,
- l'élargissement Nord de la rue Paul Bert, en regard de l'emplacement réservé de voirie identifié au PLU sous le n° T645,
- le recalibrage Sud de la rue R. Lavigne, régularisant son emprise à 18 m (à vérifier) à l'instar de sa partie ouest, maîtrise d'ouvrage CUB,
- la rue nouvelle Castéja, permettant de désenclaver la propriété Castéja à l'Est de l'îlot et desservir les nouveaux programmes immobiliers faisant front sur l'avenue de la Libération et les nouveaux logements de la Résidence Jean Moulin,
- la nouvelle aire de stationnement sur l'emprise actuelle du CCAS (parcelles AB 689, AB 684 et AB 683).

De part son emprise importante et sa formation en ensemble indivisible au regard du projet global, ce programme prévisionnel d'espaces publics nécessite un montant d'investissement global d'environ 6,3 Millions d'euros H.T.. La Communauté Urbaine de Bordeaux a délibéré en ce sens le 27 juin dernier.

Ces deux concertations visent à associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet^[1], les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées avant qu'il ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles. Elles permettront au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par la Communauté Urbaine de Bordeaux mais également la commune du Bouscat.

Un registre et un dossier, en deux exemplaires, seront respectivement déposés :

- l'un à la mairie du Bouscat (Direction des Services Techniques/Service de l'Urbanisme),
- l'autre au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Ils pourront y être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir ses observations et suggestions éventuelles. Le dossier de concertation sera également disponible en ligne sur le site internet de la Ville <http://www.mairie-le-bouscat.fr> et de la CUB <http://concertation.lacub.fr> afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques. Un bilan de ces deux concertations sera dressé séparément mi-octobre 2014.

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 422-1, L300-2 et R300-1,

CONSIDERANT que les projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire ou permis d'aménager situés sur un territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme, peuvent faire l'objet d'une concertation réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis de construire à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis,

CONSIDERANT que la concertation, processus participatif indispensable à l'adhésion et à l'élaboration du projet par les habitants et tiers concernés, est nécessaire dans le cadre de la réalisation de l'îlot témoin « Libération Centre-ville » issu de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs »,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par :
35 voix POUR

Article unique : Prend acte de ces deux concertations menées conjointement par la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Commune du Bouscat dont les modalités pour cette dernière seront déterminées par arrêté de Monsieur le Maire du Bouscat (projet d'arrêté ci-annexé).

Fait et délibéré le 1^{er} Juillet 2014

LE MAIRE,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, identifying the Mayor as Patrick Bobet.

Patrick BOBET

