

SÉANCE DU 29 JUIN 2021

21-06-137

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 18 juin 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt neuf juin à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Gonzague MALHERBE, Conseiller municipal, Emmanuelle MERIT, Conseillère municipale, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

Absent :

Christophe GIGOT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Thierry MARTY pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Marie-Sophie BERNADEAU pouvoir à Karine BERRUEL, Régis GRELOT pouvoir à Laurence ROUEDE, Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, Gabi HÖPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Michel GALAND pouvoir à Philippe BUISSON, Bilal HALHOUL pouvoir à Christophe-Luc ROBIN, Sabine AGGOUN pouvoir à Philippe BUISSON, Daniel BEAUFILS pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Bénédicte GUICHON pouvoir à Sandy CHAUVEAU, Juliette HEURTEBIS pouvoir à Laurent KERMABON, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Marie-Antoinette DALLAIS pouvoir à Gonzague MALHERBE, Laurence GARREAU pouvoir à Laurent KERMABON

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

PROJET URBAIN

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT "COEUR DE BASTIDE" : RESTRUCTURATION DE L'ILOT LYROT GAMBETTA - ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE D'EXPROPRIATION AU BÉNÉFICE DU CONCESSIONNAIRE DE LA SOCIÉTÉ INCITE ENQUÊTES CONJOINTES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

Vu la loi n°2021-689 du 31 Mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire,

Vu la loi n°2021-160 du 15 février 2021 prorogeant l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 1^{er} Juin 2021,

Vu la loi n°2020-1379 du 14 Novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-1, L.300-4, L.300-5 ainsi que L.103-2 et suivants,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R.112-4,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 février 2018 décidant de l'organisation d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement

Vu la concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement sur Cœur de Bastide qui s'est déroulée entre février 2018 et mars 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2019 tirant le bilan de la concertation précitée,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2019 approuvant la création d'une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme qui compte parmi ses objectifs de restructurer, réhabiliter et / ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de créer une offre nouvelle de qualité et diversifiée, de lutter contre la vacance, de résorber l'habitat indigne et insalubre et de préserver et valoriser le patrimoine bâti,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2020 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement Cœur de Bastide pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne à la société InCité,

Vu la concession d'aménagement « Cœur de Bastide » pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne, signée le 26 janvier 2021 entre la Ville de Libourne et la société InCité qui prévoit que le concessionnaire mène des actions concernant :

- la réhabilitation durable de l'offre de logements du Cœur de Bastide à la fois par des interventions incitatives (mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement urbain) et des interventions plus volontaristes (réhabilitation d'immeubles via des opérations de restauration immobilière, opérations de recyclage sur certains îlots fortement dégradés ou qui demandent, en raison de leur organisation, une restructuration partielle ou totale) ;
- le renforcement de l'offre commerciale en Cœur de Bastide par l'acquisition et la restructuration de certaines cellules commerciales, pour conforter le linéaire marchand prioritaire situé autour de la place Abel Surchamp et la rue Gambetta
- la requalification du cadre urbain par la réalisation d'aménagements d'espaces publics dont le réaménagement de la rue Gambetta,

Vu l'article 7 de la concession d'aménagement qui prévoit que le concessionnaire peut acquérir les terrains et immeubles bâtis nécessaires à ses missions notamment par voie d'expropriation,

Vu la convention opérationnelle n°33-17-037 d'action foncière signée le 27 juin 2018 entre, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), la Ville et La Cali et son avenant du 13 décembre 2018 qui délimite un périmètre de réalisation sur neuf secteurs (ou neuf projets), dont celui de l'îlot Lyrot-Gambetta, sur lequel une démarche d'intervention foncière est engagée,

Monsieur le Maire rappelle que la Ville de Libourne est engagée avec la Cali depuis plusieurs années dans un programme global de revitalisation de son centre-ville et qu'elle a d'ores et déjà mis en œuvre des interventions sur les espaces et équipements publics, réalisé une étude globale pour la revitalisation de son centre-ville qui a permis de définir une stratégie d'intervention avec un programme d'actions et signé la convention cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville ».

Elle a dans ce cadre concédé à la société InCité l'opération d'aménagement Cœur de Bastide qui doit concourir à la mise en œuvre opérationnelle de ce programme. L'intervention sur des îlots ciblés, tels que l'îlot Lyrot Gambetta, figure parmi les actions prioritaires de cette opération d'aménagement.

Considérant que dans le cadre des études urbaines réalisées en vue de définir le projet de revitalisation du « Cœur de Bastide », l'îlot constitué d'immeubles donnant sur la rue Gambetta (n° 66 à 70) et sur la rue Lyrot (n°25 à 35) a été identifié comme un des îlots stratégiques devant faire l'objet d'une opération de « recyclage » par acquisition, réhabilitation et démolition/reconstruction du fait d'un cumul de nombreux désordres,

On peut notamment identifier que :

- certaines cellules commerciales sur la rue Gambetta sont vacantes, mais même qu'il s'agit de l'axe commerçant majeur de la commune ;
- la majorité des logements situés aux étages des immeubles sur la rue Gambetta sont vacants du fait de l'état dégradé des immeubles mais aussi d'une problématique d'accès aux étages ;
- le cœur de l'îlot a été densifié de constructions annexes et est aujourd'hui très peu qualitatif ;
- les constructions sur la rue Lyrot sont en mauvais état et vacantes.

Considérant que le projet de restructuration de cet îlot consiste :

- à réhabiliter les immeubles sur la rue Gambetta en mettant en valeur leurs qualités patrimoniales, afin de réinstaller des activités commerciales en rez-de-chaussée et d'aménager aux étages des logements diversifiés et de qualité ;
- à procéder à la démolition des bâtiments en cœur d'îlot afin de créer en cœur d'îlot un espace vert de respiration et de tranquillité résidentielle ;
- à démolir les constructions en mauvais état sur la rue Lyrot et à reconstruire dans l'alignement de la rue un bâtiment neuf permettant de créer une offre nouvelle de logements.

Considérant que le projet prévoit la réhabilitation et la création de 23 à 25 logements, le maintien de près de 230 m² de surface commerciale et la création d'un cœur d'îlot végétalisé de près de 300 m²,

Considérant que la programmation en logements participera à la production de logements locatifs sociaux conformément aux objectifs fixés par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et aux enjeux d'une production diversifiée inscrite dans le Programme Local de l'Habitat de La Calix,

Considérant que cette opération sera portée par le concessionnaire, pour les acquisitions et les travaux de démolition puis sera cédée à un opérateur avec un cahier des charges de cession encadrant précisément le projet attendu en termes de programmation, de qualité des logements et aménagements des espaces collectifs, d'orientations en matière architecturale tant sur la partie réhabilitation que sur la partie construction neuve, conformément aux réglementations en vigueur et notamment le Plan Local d'Urbanisme et le règlement de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine,

Considérant que l'estimation sommaire des acquisitions foncières est estimée à 1 700 000 € comprenant les biens déjà maîtrisés par l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine et la maîtrise foncière complémentaire des parcelles restant à acquérir par le biais de la procédure d'expropriation,

Considérant que le montant des travaux préalables (démolition et confortement des bâtiments à conserver) réalisés par l'aménageur est estimé à 280 000 € HT, frais de maîtrise d'œuvre inclus,

Considérant que le montant des travaux de réhabilitation et reconstruction sur la partie logements et commerces est estimée à près de 3M€ HT,

Considérant que cette opération est accompagnée financièrement par les partenaires financiers du programme Action Cœur de Ville et notamment l'Etat dans le cadre de l'appel à projets Fonds friches et les collectivités locales, dont la Ville, la Calix et le Conseil départemental de la Gironde,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine a engagé une démarche d'acquisition foncière avec l'ensemble des propriétaires de l'îlot Lyrot-Gambetta et que celle-ci a abouti à la maîtrise foncière partielle de l'îlot, à savoir les parcelles cadastrées section CN n° 892, 895, 897, et les étages de la parcelle CN924 (la ville de Libourne étant déjà propriétaire du rez-de-chaussée) et un des deux lots de la copropriété située sur les parcelles cadastrées section CN n°239 et 925, soit près de la moitié de la surface non bâtie des parcelles du périmètre et près de 60% de la surface bâtie du périmètre,

Considérant qu'aucun accord ne permettant une acquisition finaliser la maîtrise foncière publique de l'îlot,

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le
ID : 033-213302433-20210629-DELIB21_06_137-DE

Considérant qu'en conséquence il convient de poursuivre la voie d'expropriation, en vue de réaliser le projet de restructuration de l'îlot Lyrot-Gambetta, d'une superficie totale de 1400M² environ, conformément aux objectifs de l'opération d'aménagement « Cœur de bastide » confiée à l'aménageur,

Considérant que ceci implique de procéder à l'acquisition des parcelles cadastrées section CN n°891, 890, 896, 898 et 751, ainsi que le lot de copropriété restant pour les parcelles CN 239 et 925,

Considérant que, dans ces conditions, le lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique est donc nécessaire, et qu'il est décidé que l'enquête parcellaire soit lancée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comme le permettent les dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation,

Considérant que dans la mesure où la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrage, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend, conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'urbanisme :

- une notice explicative ;
- le plan de situation ;
- le plan général des travaux ;
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- l'appréciation sommaire des dépenses.

Considérant que le dossier d'enquête parcellaire comprend, conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation :

- un plan parcellaire ;
- un état parcellaire.

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (**34** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- engage la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition des parcelles nécessaires au projet de restructuration de l'îlot Lyrot-Gambetta au profit du concessionnaire désigné pour l'opération d'aménagement « Cœur de Bastide », à savoir la société inCité Bordeaux Métropole Territoires

- autorise le Maire à solliciter de Madame la Préfète la prescription de l'enquête conjointe préalable d'utilité publique et parcellaire relative aux parcelles susvisées

- autorise le concessionnaire à mener l'ensemble de la procédure conformément à l'article 7.6. de la concession d'aménagement

Certifié exécutoire comme tenu de la transmission en Sous-Préfecture le et de la publication, le
Fait à Libourne

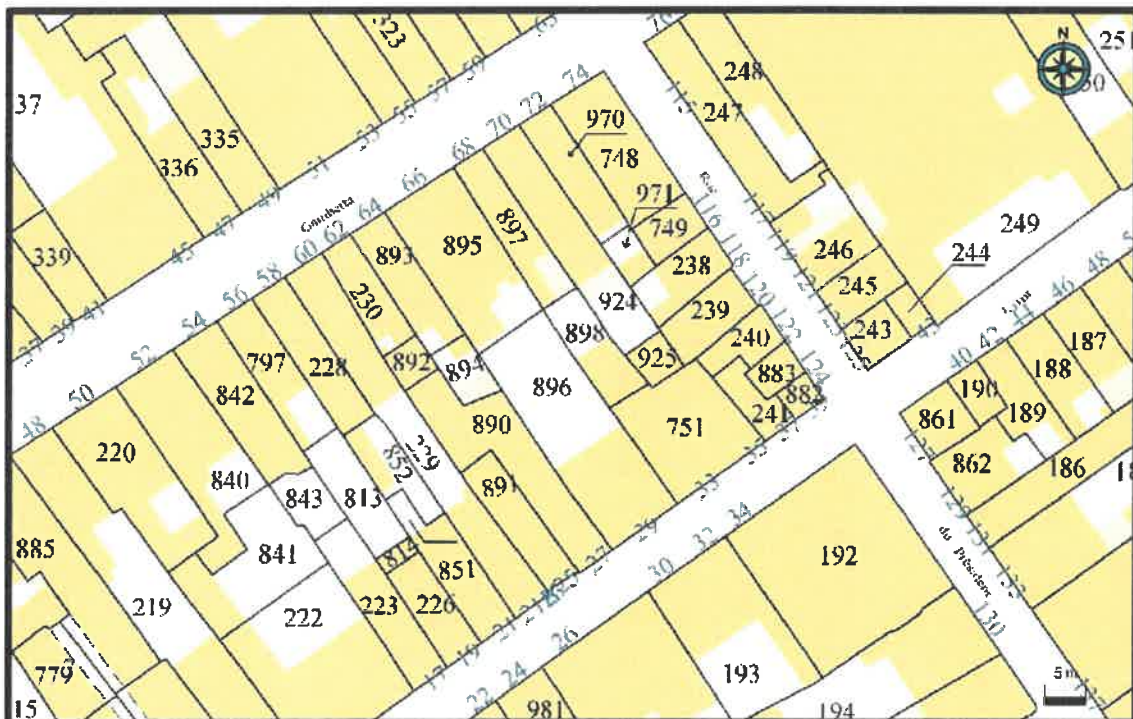
07.07.2021





Le Maire,
Philippe BUISSON



Concession d'aménagement Cœur de Bastide

Plan parcellaire opération « Lyrot-Gambetta »



-  Périmètre de l'opération de restructuration Gambetta Lyrot
-  Parcelles propriétés EPF Nouvelle Aquitaine
-  Parcelles restant à acquérir partiellement
-  Parcelles à acquérir
- Reste à acquérir

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le



ID : 033-213302433-20210629-DELIB21_06_137-DE