



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/05/13

Reçu en Préfecture le : 31/05/13
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 27 mai 2013
D - 2013/274

Aujourd'hui 27 mai 2013, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Charles BRON, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,
Mr Josy REIFFERS (présent à partir de 17h00)

Excusés :

Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Paola PLANTIER, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Béatrice DESAIGUES

**Bordeaux [Re]Centres, Jardin des Remparts
rue du Hamel. Convention de mise à disposition
avant cession. Autorisation de signer.**

Monsieur Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet urbain [re]centres, la Ville poursuit la transformation du cœur historique d'agglomération. Ce projet, qui mobilise notamment l'ingénierie financière du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), a pour vocation de faire de la ville ancienne une ville durable sous tous ses aspects : rénovation des logements, renforcement de la mixité sociale, création d'espaces publics de qualité et déploiement de la nature au cœur de l'urbain.

Le devenir de l'îlot des Remparts, situé entre les rues du Hamel, Marbotin et la rue des Douves, concentre tous ces aspects. Défini dans le cadre du projet [re]centres, le programme comprend en effet, outre la création de la maison des Douves, l'ouverture d'un jardin public sur l'ancien rempart du XVI^{ème} siècle, l'accès au Carré des cèdres à proximité de la rue des Douves, et à terme un programme de logements sur le site de l'ancien séminaire et la restructuration sur site de l'ERP Lateulade.

La première étape de ce projet est l'ouverture de deux nouveaux jardins, financée par le PNRQAD et qui permettra d'offrir de nouveaux espaces verts notamment lors des travaux de la place André Meunier.

Cette ouverture nécessite différentes autorisations dont, pour ce qui concerne le futur jardin des remparts, la signature d'une convention d'occupation temporaire avant cession avec le Ministère de la Défense, actuel propriétaire du site.

Cette occupation sera accordée à titre gratuit à la Ville, afin qu'elle puisse y réaliser les différents aménagements nécessaires à la réalisation d'un jardin public.

En conséquence, nous vous demandons Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

Autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de mise à disposition avant cession annexée aux présentes et à demander toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à cette opération ainsi qu'à l'ouverture au public du « carré des cèdres ».

Amendement proposé par Mr Respaud sur la suppression "ainsi qu'à l'ouverture au public du carré des cèdres"

REJETE A LA MAJORITE

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 mai 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Hugues MARTIN

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC DU MINISTERE DE LA DEFENSE NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

Entre le Ministère de la Défense et des Anciens Combattants, représenté par Monsieur le Préfet de Région Aquitaine, Monsieur Michel DELPUECH soussigné, ci-après désigné par «le Propriétaire» ;

Et La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, désignée ci-après par «le Bénéficiaire» ; et habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 2013 n°2013

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La Ville de Bordeaux mène un projet urbain majeur dans son centre ancien : Bordeaux (Re)Centres.

Dans le cadre de ce projet, la Ville poursuit la transformation du cœur historique d'agglomération. Ce projet, qui mobilise notamment l'ingénierie financière du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), a pour vocation de faire de la ville ancienne une ville durable sous tous ses aspects : rénovation des logements, renforcement de la mixité sociale, création d'espaces publics de qualité et déploiement de la nature au cœur de l'urbain.

Le devenir de l'îlot des Remparts, situé entre les rues du Hamel, Marbotin et la rue des Douves, concentre tous ces aspects. Défini dans le cadre du projet [Re]Centres, le programme comprend en effet, outre la création de la maison des Douves, l'ouverture d'un jardin public sur l'ancien rempart du XVIème siècle, l'accès au Carré des cèdres à proximité de la rue des Douves, et à terme un programme de logements sur le site de l'ancien séminaire et la restructuration sur site de l'ERP Lateulade.

Première étape de ce projet, l'ouverture du jardin des remparts, financée par le PNRQAD permettra d'offrir un nouvel espace vert notamment lors des travaux de la place André Meunier.

Article 1er - Objet du contrat

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper une fraction du terrain du domaine public du Ministère de la Défense et des Anciens Combattants situé rue du Hamel à Bordeaux, d'une superficie de 3 334m² et repérée par des hachures de couleur bleue sur le plan joint en annexe 1 et ce en vue de l'aménagement d'un jardin, de la réalisation de ses accès et des installations nécessaires à l'ouverture au public.

Cette fraction de terrain sera provisoirement clôturée ainsi que représenté sur le plan annexé en annexe 2.

Ce jardin, dénommé « Jardin des Remparts » sera ouvert au public et un arrêté spécifique à cet espace vert complétera, en ce qui concerne les périodes d'ouverture et de fermeture, le règlement municipal des parcs et jardins.

Cette convention d'occupation temporaire non constitutive d'un droit réel est passée en vue d'une vente future au profit de la Ville de Bordeaux.

Article 2 - Durée de l'autorisation

L'autorisation est accordée pour une durée de 9 ans à compter du 5 juillet 2013. La présente autorisation est renouvelable par reconduction expresse pour une durée équivalente à l'autorisation initiale.

Article 3 - Etat des lieux - Entretien

Le Bénéficiaire prendra le terrain mis à disposition dans l'état où il se trouve au jour de son entrée en jouissance et ne pourra pendant la durée de l'autorisation exiger aucune remise en état ni exercer aucun recours contre le Propriétaire, ni réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Un procès-verbal constatant l'état des lieux sera établi contradictoirement entre le Propriétaire et le Bénéficiaire lors de l'entrée en jouissance.

Le Propriétaire ne supportera aucune charge afférente à la viabilité, l'entretien, la réparation, et la mise aux normes nécessaires pour assurer l'utilisation normale des lieux en tant que jardin.

Le Bénéficiaire est tenu d'exécuter, à ses frais, toutes les réparations et travaux, quelle qu'en soit l'importance, nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'usage et d'entretien.

Le Bénéficiaire s'engage à participer à la mise en valeur du site, comme il s'y est engagé dans le cadre du projet Bordeaux (Re)Centres. (Annexe 3)

Article 4 – Approbation préalable des projets de travaux

Le Bénéficiaire est autorisé à réaliser les aménagements suivants, y compris les démolitions, figurés dans les plans annexés en annexes 1, 2 et 4.

- réalisation des accès au jardin,
- aménagement du jardin
- réalisation d'une clôture séparative entre le jardin et l'Ecole de Reconversion Professionnel Robert Lateulade actuel utilisateur des bâtiments

Le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à déposer l'ensemble des autorisations d'urbanisme et administrative nécessaires à la réalisation de l'aménagement du site objet de la présente convention

Au début des travaux, et à la fin de ceux-ci, un constat sera établi par le Propriétaire en présence du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire s'engage à faire débiter les travaux dans un délai maximal d'un an suivant l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Le Bénéficiaire mettra tout en œuvre pour respecter les conditions de réalisation des travaux nécessaires à l'ouverture et à l'aménagement du « jardin des Remparts », comme il est mentionné dans le cahier des charges annexé aux présentes. (Annexe 5)

Il s'engage à soumettre à l'agrément du Propriétaire par lettre recommandée avec AR, et sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité dudit Propriétaire, les autres projets de travaux de toute nature qu'il entendrait réaliser. L'accord sera réputé donné à défaut de réponse dans les deux mois.

Le Bénéficiaire ne sera admis à formuler aucune réclamation relative à la consistance du terrain et aux installations existantes, qu'il est réputé bien connaître. Il fera son affaire de toutes les autorisations administratives nécessaires.

Article 5– Sous-location

Aucune sous-location n'est autorisée.

Article 6– Redevances

Conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article L-2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la présente autorisation d'occupation du domaine public est délivrée gratuitement car elle contribue directement à la conservation du domaine.

Article 7–Sort des constructions, ouvrages et installations en fin de convention

A l'expiration la convention et de ses renouvellements éventuels, le Propriétaire serait en droit d'exiger du Bénéficiaire l'enlèvement des installations réalisées et la remise des lieux en leur état initial. Cependant, vu le projet souhaité par le Bénéficiaire et l'intérêt général de son action, le Propriétaire ne demandera pas la remise en l'état du bien, ce dernier relevant de la continuité de l'intérêt public et de la mise en valeur du site.

Il est par ailleurs entendu que l'acquisition de l'emprise concernée par le bénéficiaire devrait se réaliser avant la fin de la convention.

Article 8– Assurances.

Le Bénéficiaire sera responsable de tout dommage causé par la mise en place, l'exploitation et l'enlèvement des ouvrages, constructions et installations situés sur le terrain.

Il se garantira contre le risque d'incendie des installations, ainsi que pour tous les cas où sa responsabilité civile pourrait être recherchée, du fait de son occupation des lieux, des travaux entrepris, et de l'existence et de l'exploitation d'ouvrages et/ou d'outillages.

Dans ce cadre, la ville de Bordeaux a conclu un contrat relatif à l'assurance "dommages aux biens" (contrat n°49399968 auprès d'Allianz) la garantissant contre les risques locatifs, dont l'incendie.

Le bénéficiaire est assuré pour sa responsabilité civile (contrat n°5370546304 auprès d'AXA) comprenant notamment certaines limites suivantes:

- Tous dommages confondus: 10 000 000 d'euros par sinistre et par année d'assurance dont :

-Faute inexcusable: 305 000 euros par sinistre

-Dommages matériels et immatériels consécutifs: 3 000 000 € par sinistre

-Dommages immatériels non consécutifs: 762 250 € par sinistre et par année d'assurance

Article 9– Sécurité du site

L'aménagement du jardin des Remparts entraîne l'ouverture du site au public dans les conditions régies par le règlement des Parcs et Jardins de la Ville de Bordeaux.

Le jardin sera fermé au public dans les horaires prévus par le règlement. La sécurité du site sera assurée par la Ville de Bordeaux et sous la responsabilité de la Ville de Bordeaux, notamment concernant les dégradations éventuelles sur les biens, atteintes à la personne et intrusion sur le site voisin de l'École de Reconversion Professionnelle Robert Lateulade dans le cas où les personnes responsables de ces actions auraient pénétré dans les lieux par le jardin des remparts.

La Ville de Bordeaux s'engage, comme sur l'ensemble des biens en gestion, à assurer la sécurité du site.

Article 10 – Impôts.

Le Bénéficiaire supportera les impôts et taxes de toute nature, liés aux ouvrages, constructions et installations réalisés par ses soins.

Article 11 –Compétence juridictionnelle

Les litiges qui pourraient s'élever au titre des présentes entre la Ville et le Propriétaire relèveront des juridictions compétentes siégeant à BORDEAUX.

Article 12- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile,
à savoir :

- Monsieur Alain Juppé, ès-qualités, en l'Hôtel-de-Ville de BORDEAUX, place Pey Berland
- M Delpuech, ès-qualités, à

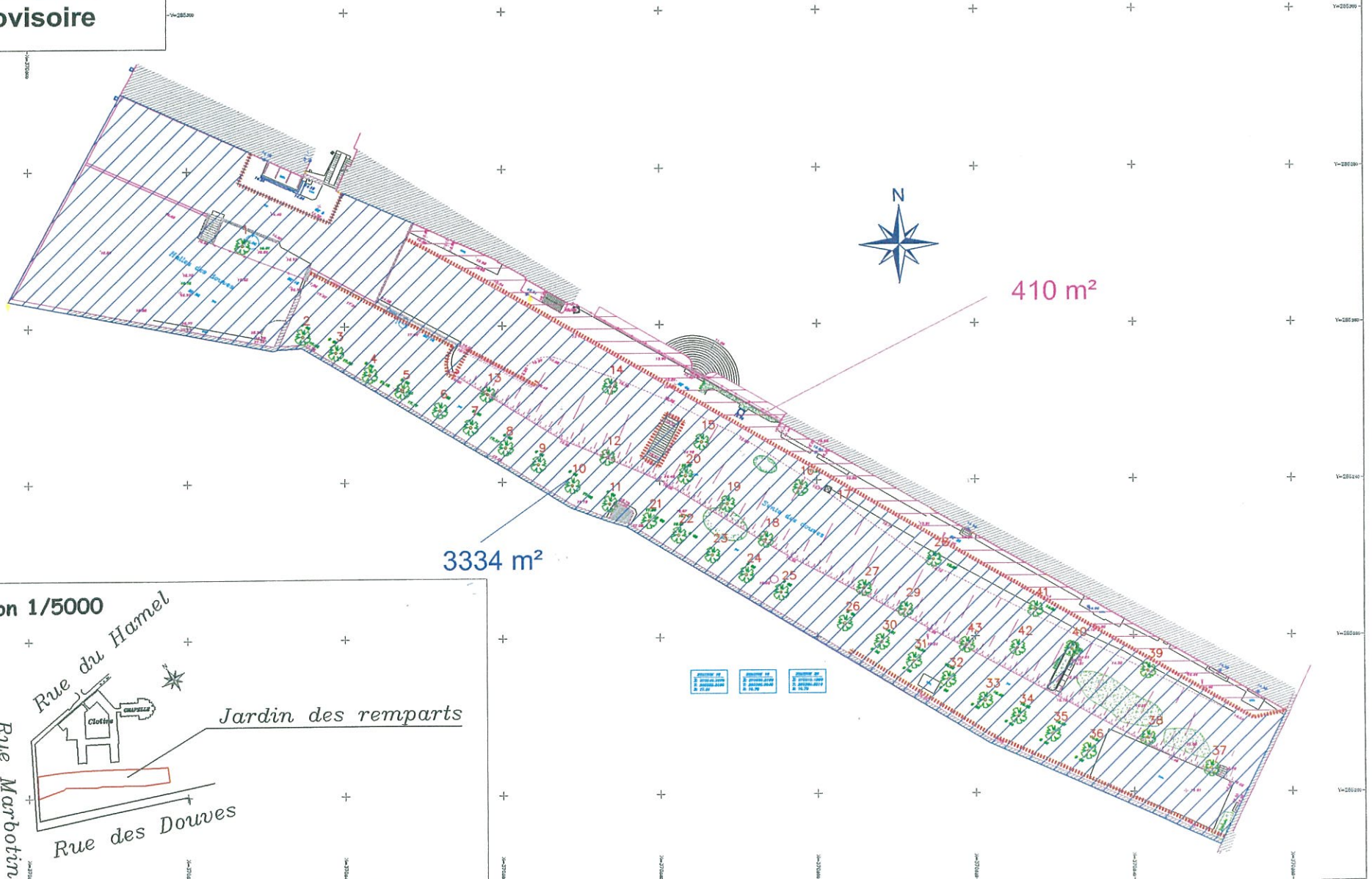
Fait à Bordeaux le

Pour le Ministère de la Défense et des Anciens Combattants, représenté par Monsieur le Préfet
de Région Aquitaine, Monsieur Michel DELPUECH

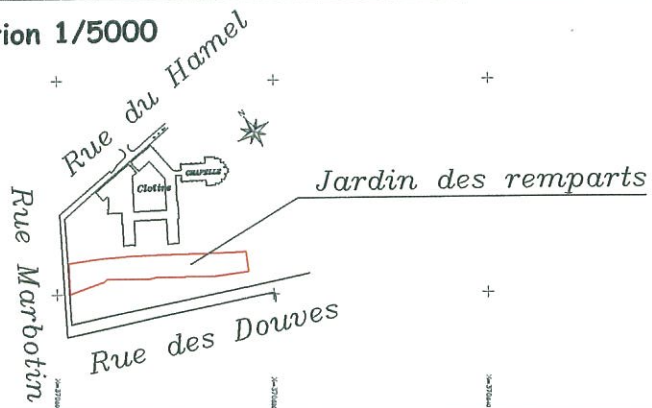
Pour la Ville de Bordeaux, le Maire, Monsieur Alain Juppé

ANNEXE 1
Jardin des Remparts
ouverture provisoire

SURFACE TOTALE : 3744 m²



Plan de situation 1/5000

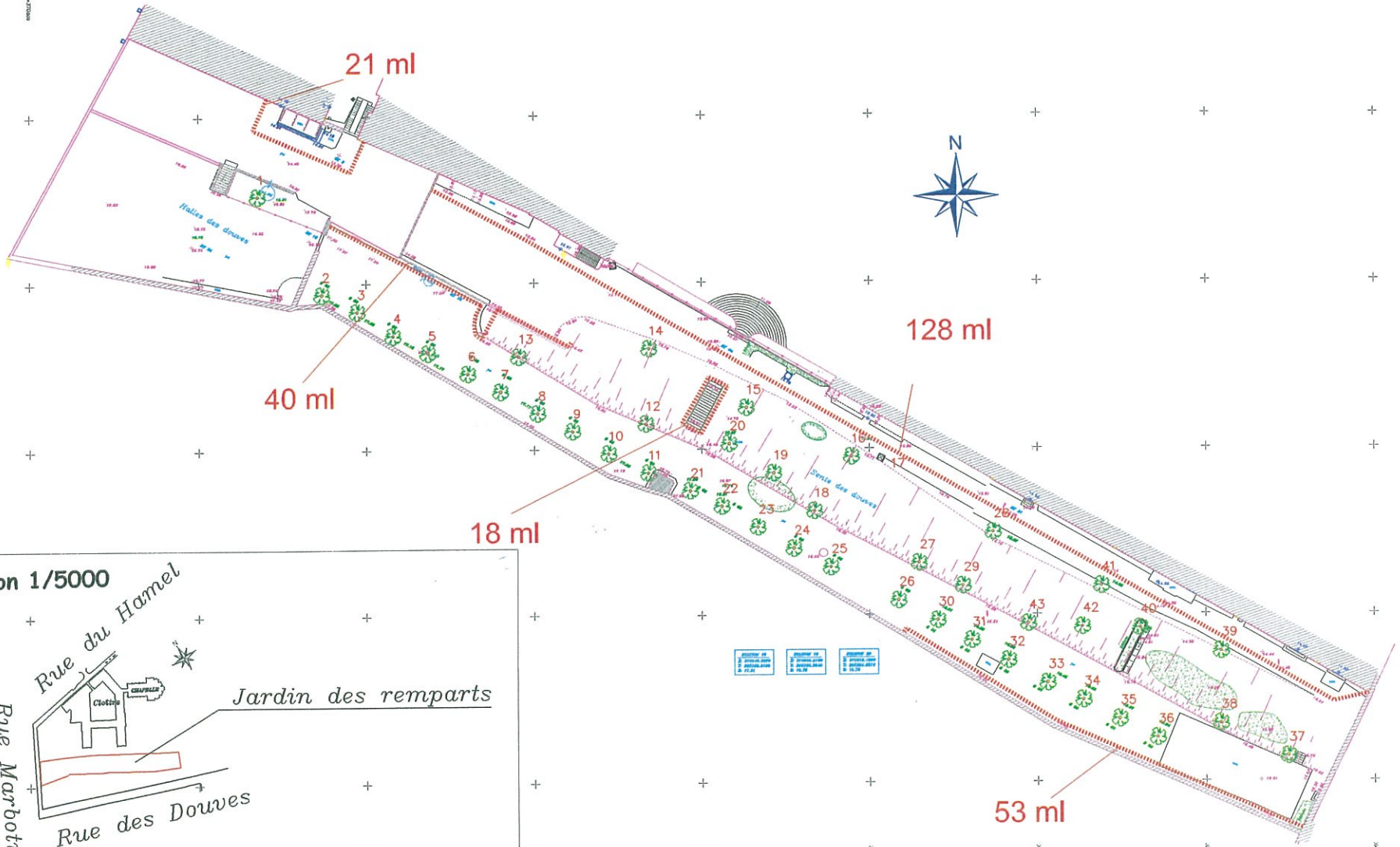


ÉCHELLE DE 1/500
DATE DE RÉVISION : 10/09/2014
N° DE PROJET : 14/00000001

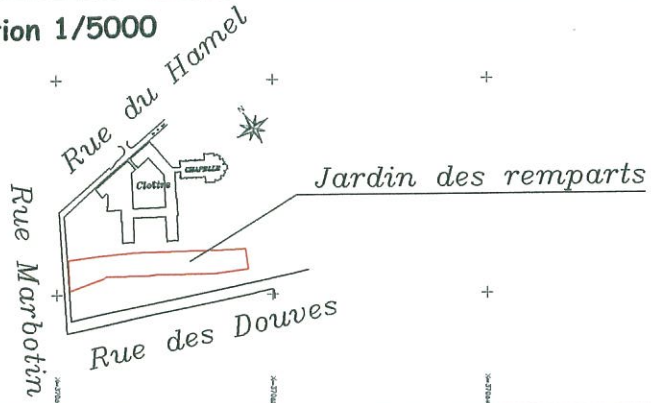


ANNEXE 2
Jardin des Remparts
ouverture provisoire

Clôture en treillis soudé noir
hauteur 1m93 : 259 ml

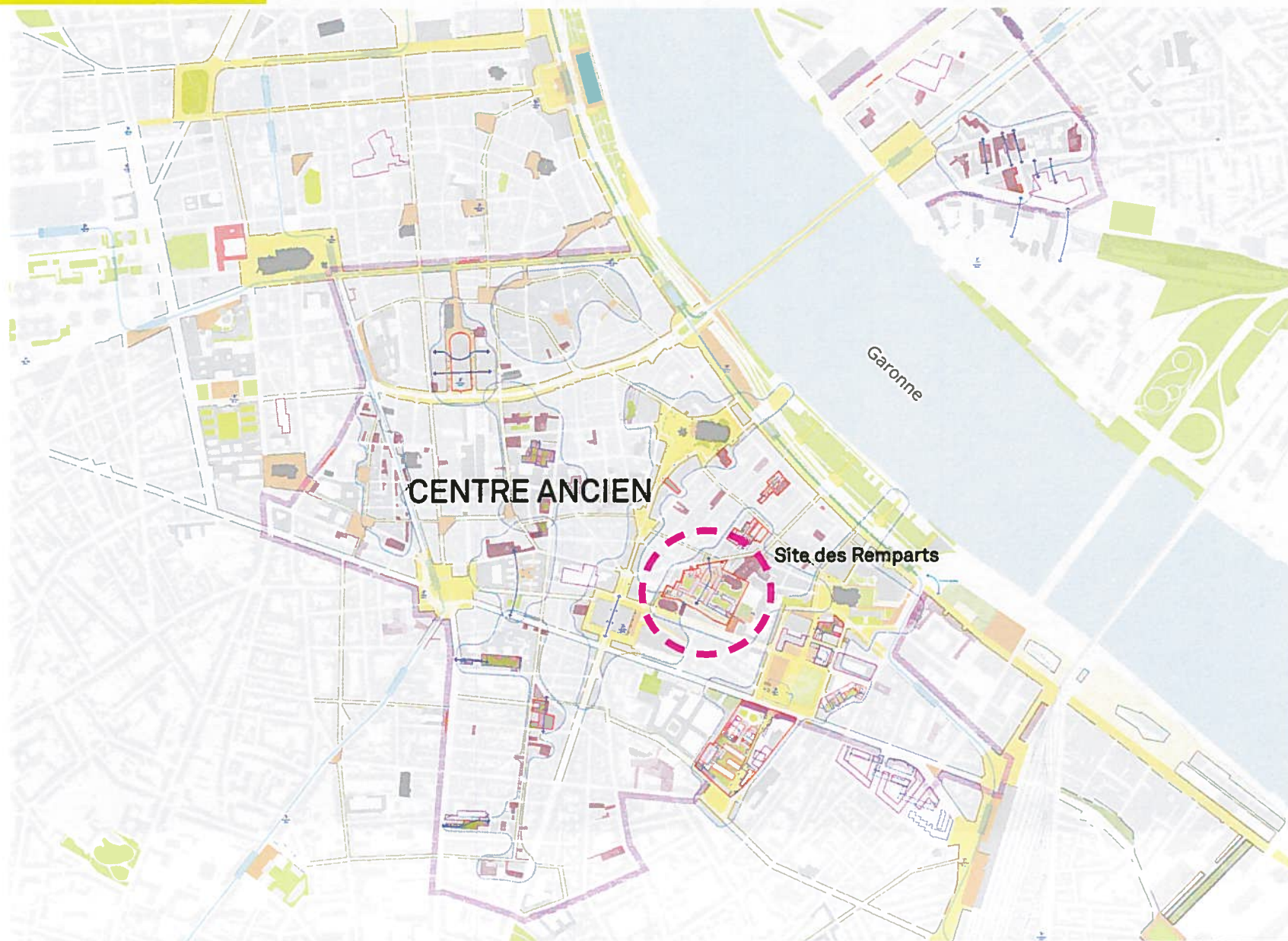


Plan de situation 1/5000



REMPARTS

PLAN GUIDE



REMPARTS

LES TRACES HISTORIQUES



REMPARTS



REMPARTS

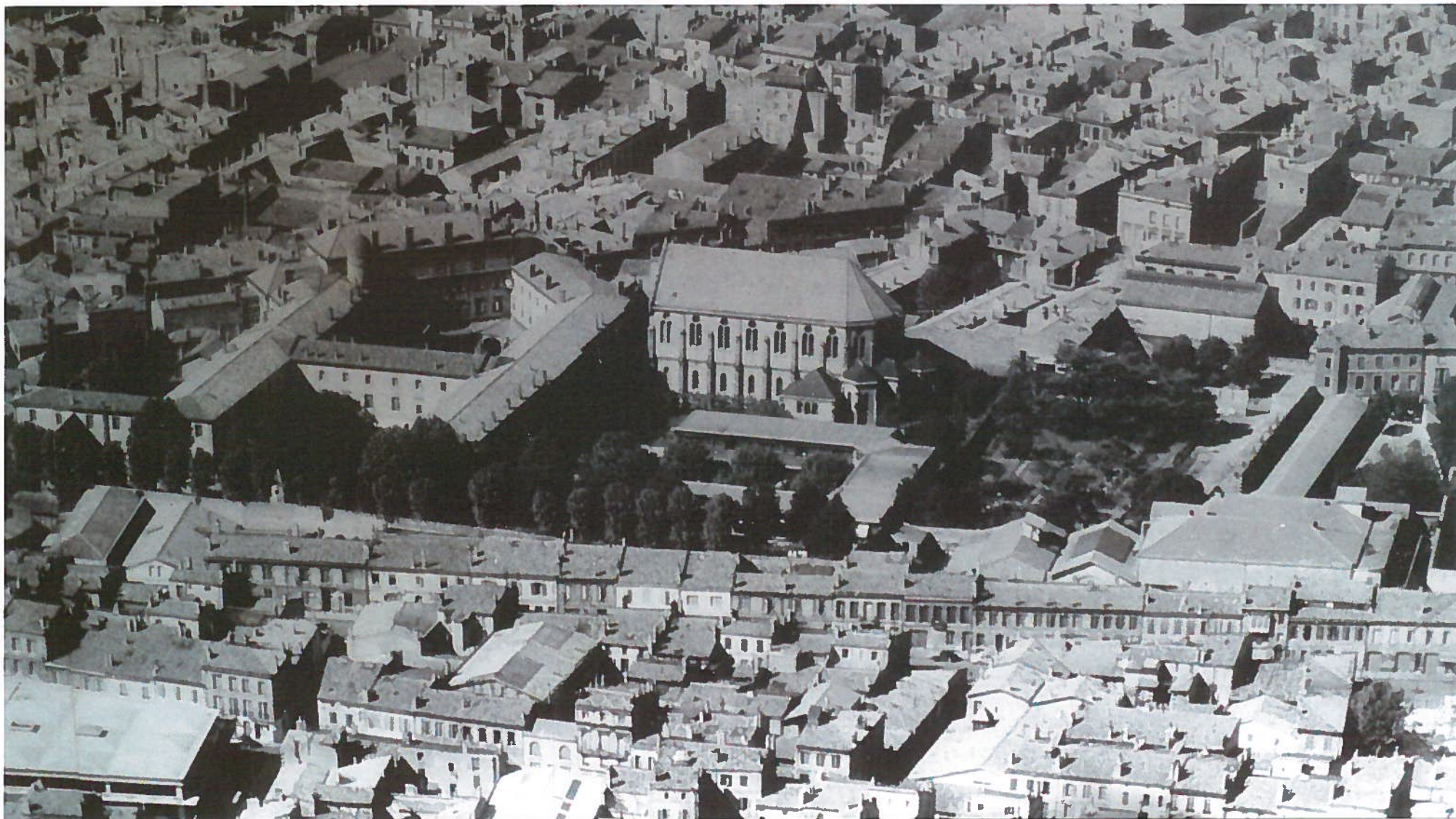


REMPARTS



REMPARTS

VUE AERIENNE ANCIENNE



REMPARTS

L'ANCIEN COUVENT DES CAPUCINS (CROUS)



REMPARTS

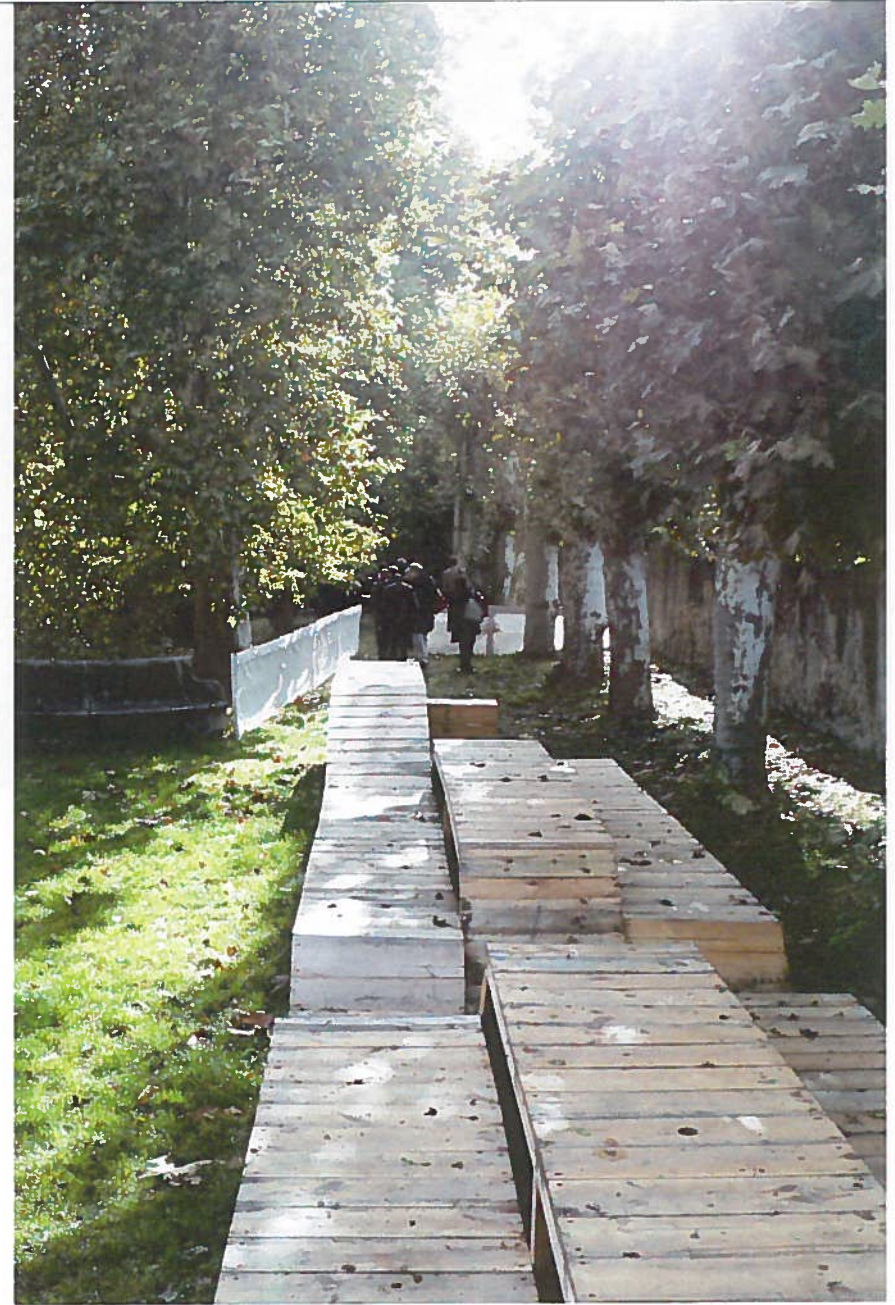
L'ANCIEN COUVENT DES CAPUCINS
(ONAC)



REMPARTS



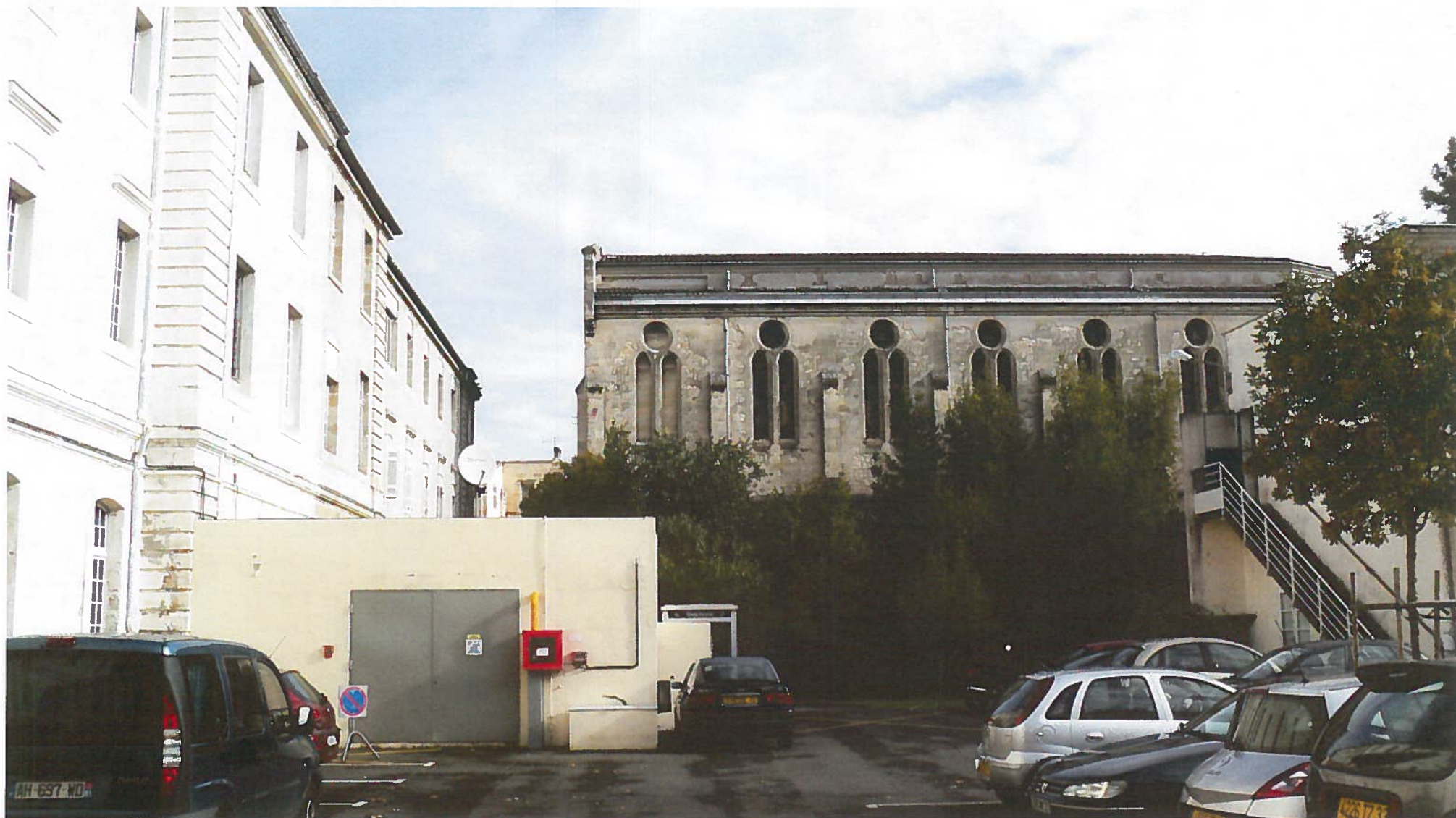
L'ANCIEN COUVENT DES CAPUCINS (CROUS)



LE JARDIN DES REMPARTS

REMPARTS

LA CHAPELLE DES CAPUCINS



REMPARTS

L'ANCIEN REMPART ET L'ACCES POSSIBLE
26-28 rue des Douves



REMPARTS

L'ANCIEN REMPART ET L'ACCES POSSIBLE
26-28 rue des Douves



REMPARTS

**VUE SUR LA CHAPELLE DEPUIS
LE SQUARE DES CEDRES**



REMPARTS

VUE SUR LA CHAPELLE DEPUIS
LA COUR DE L'ECOLE



REMPARTS

VUES ACCES ECOLE
ET INTERIEUR DU SQUARE



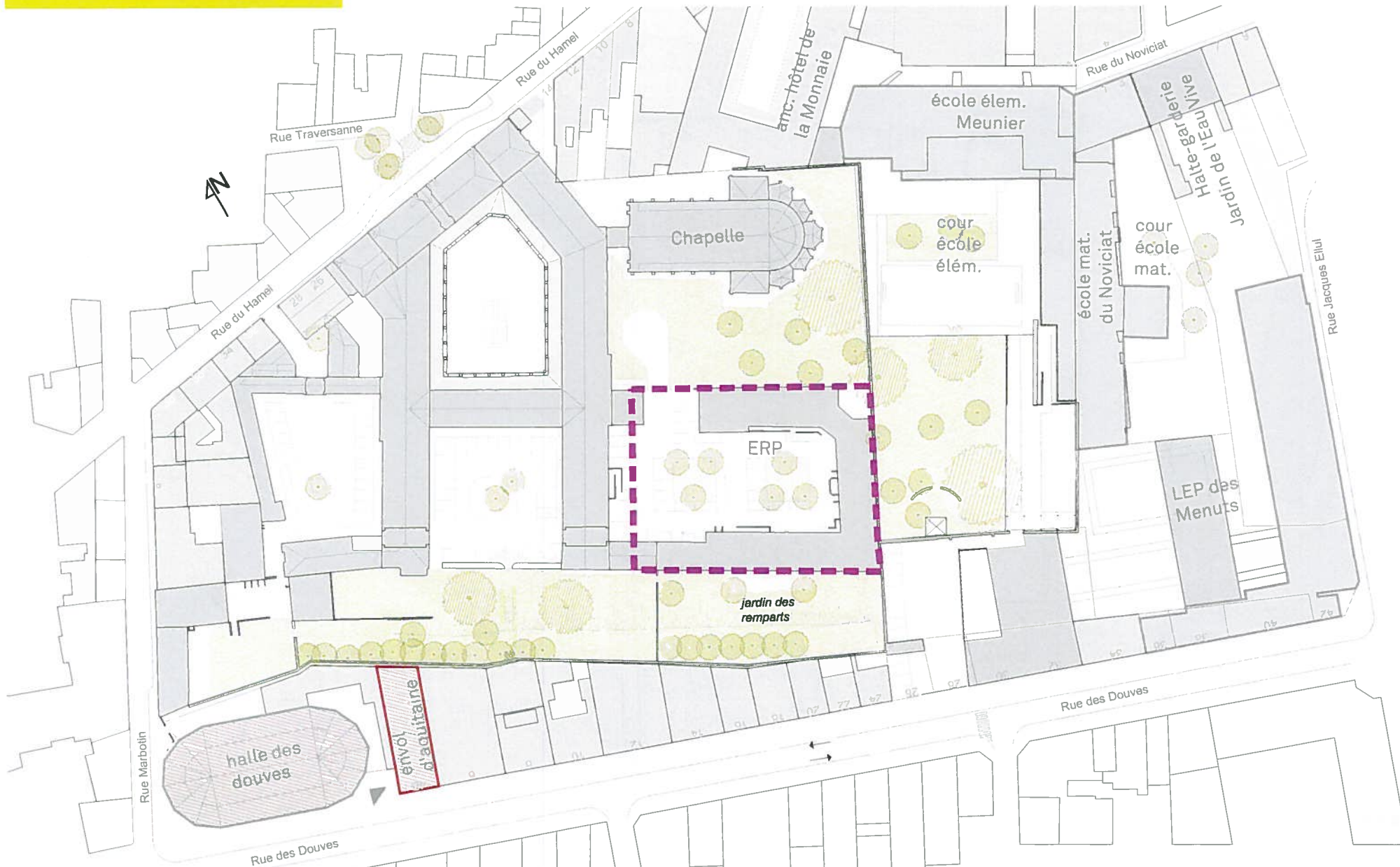
REMPARTS

VUE AERIEENNE EXISTANTE



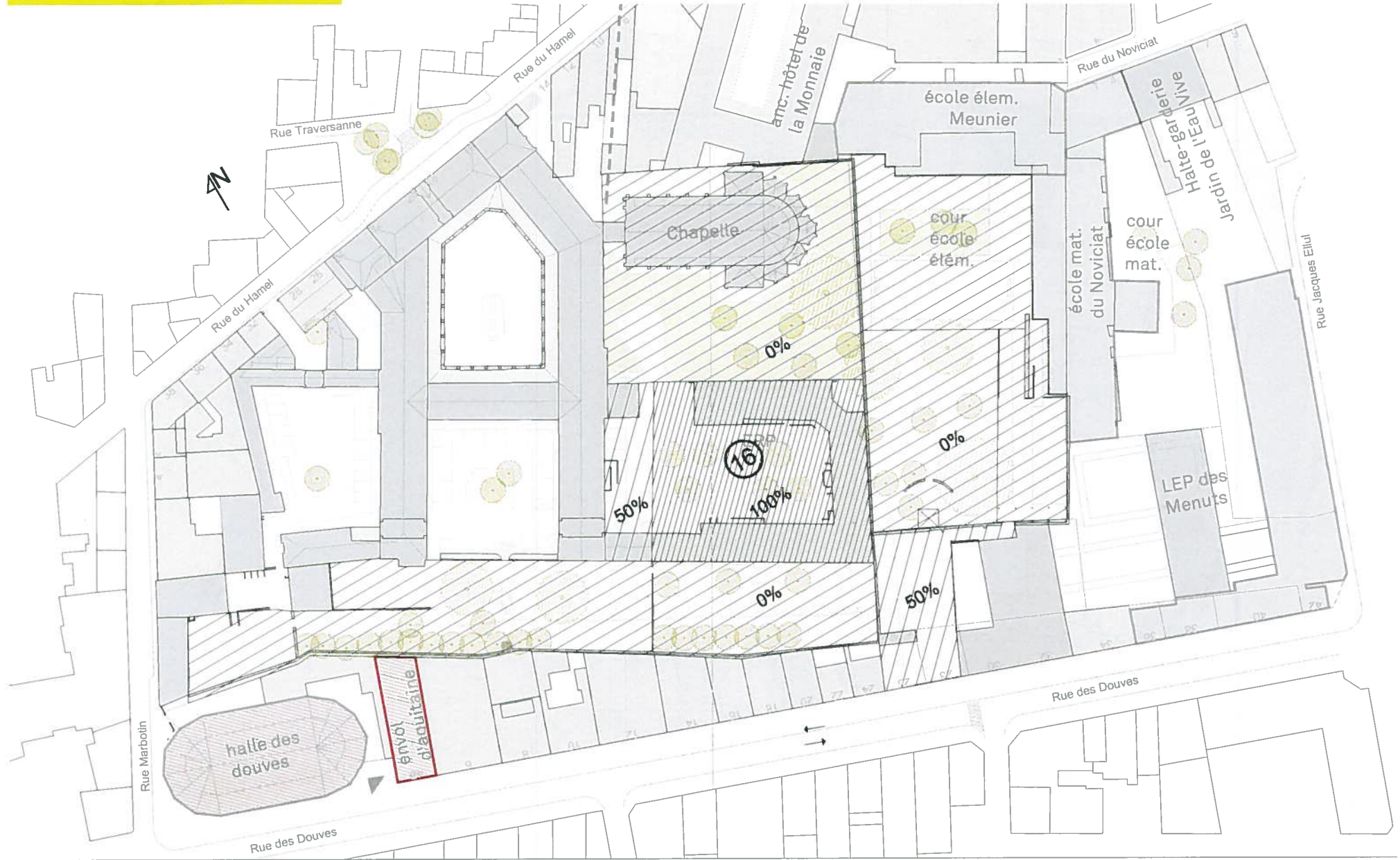
REMPARTS

PLAN EXISTANT



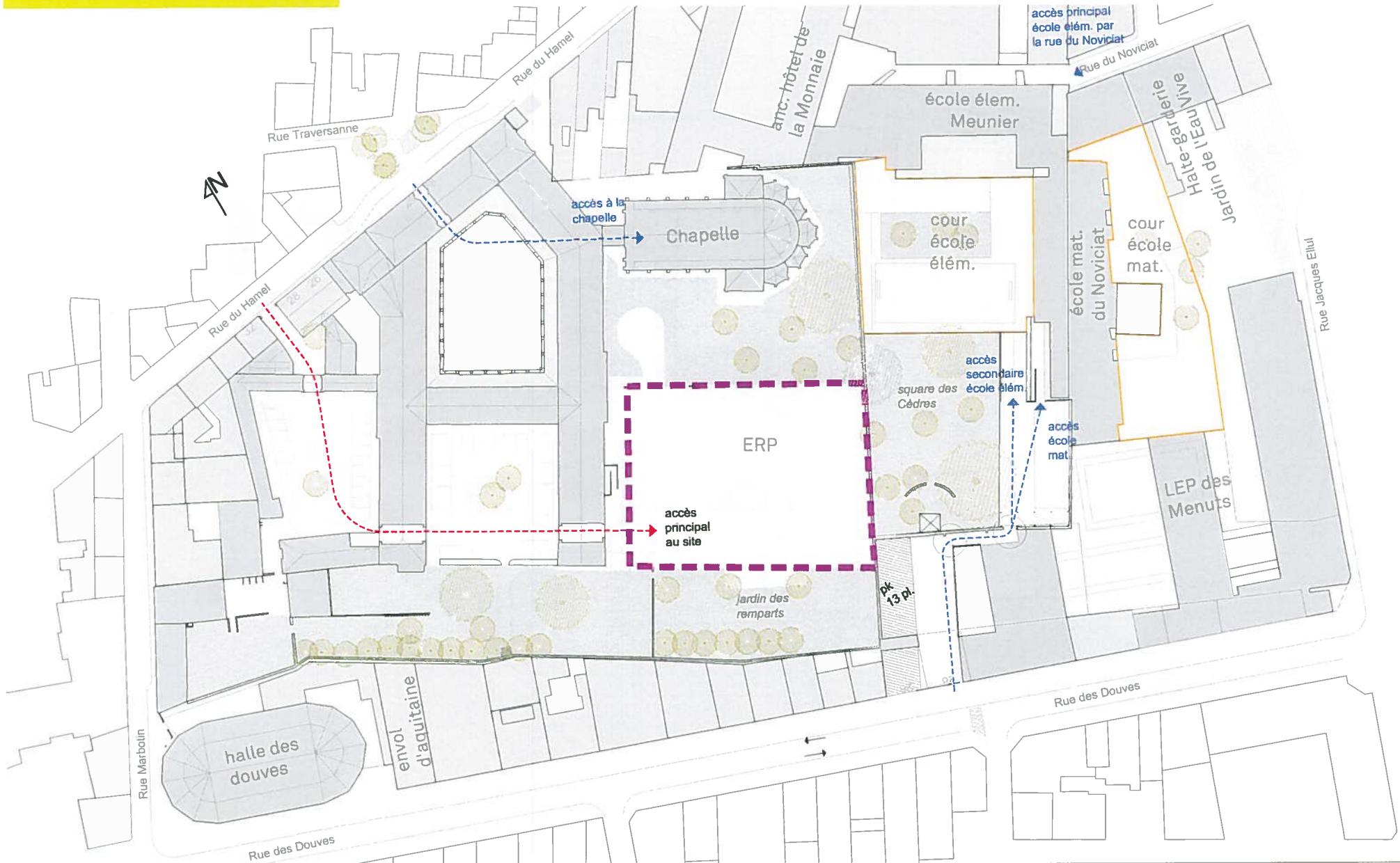
REMPARTS

PLU REVISE



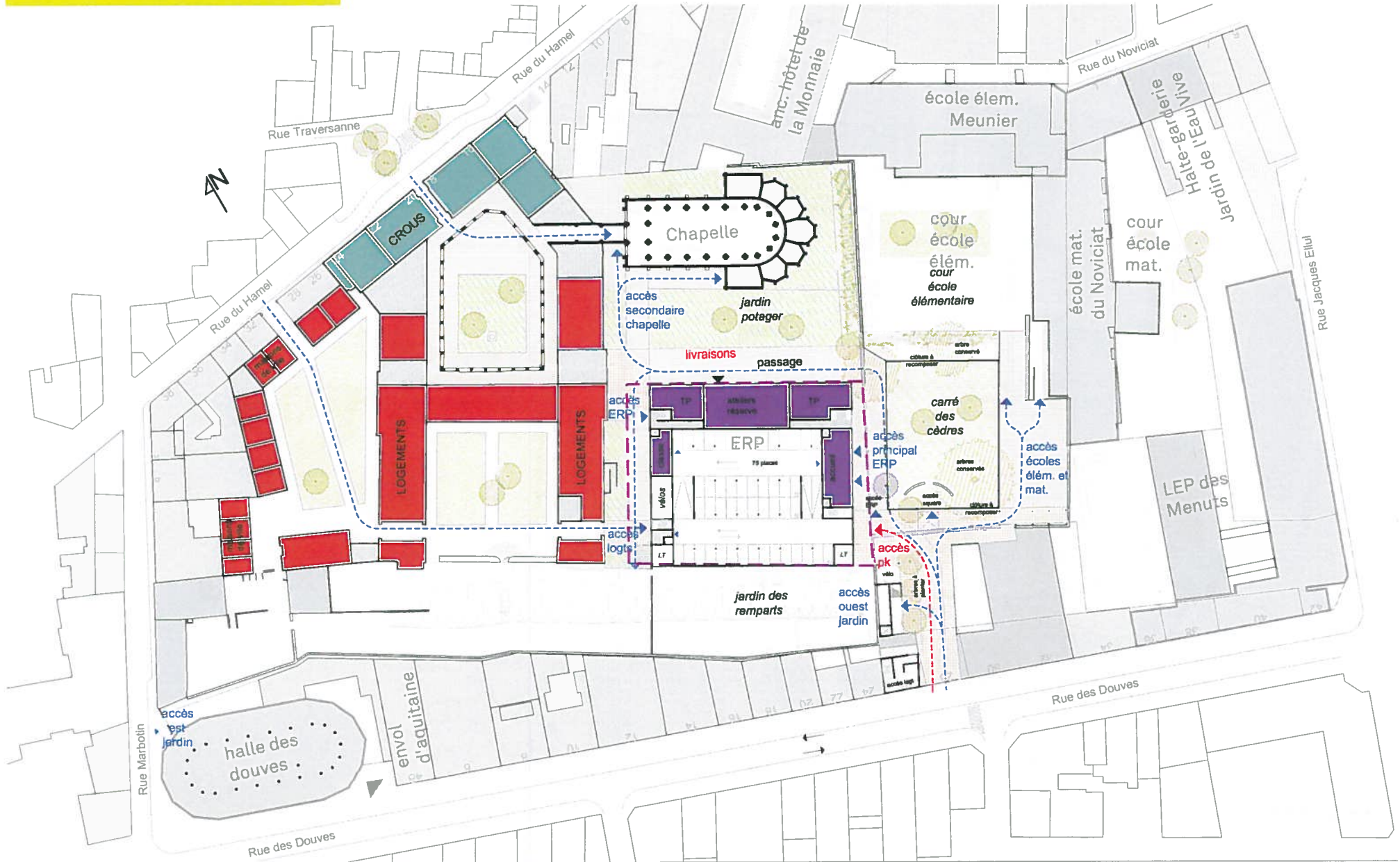
REMPARTS

ACCES EXISTANTS



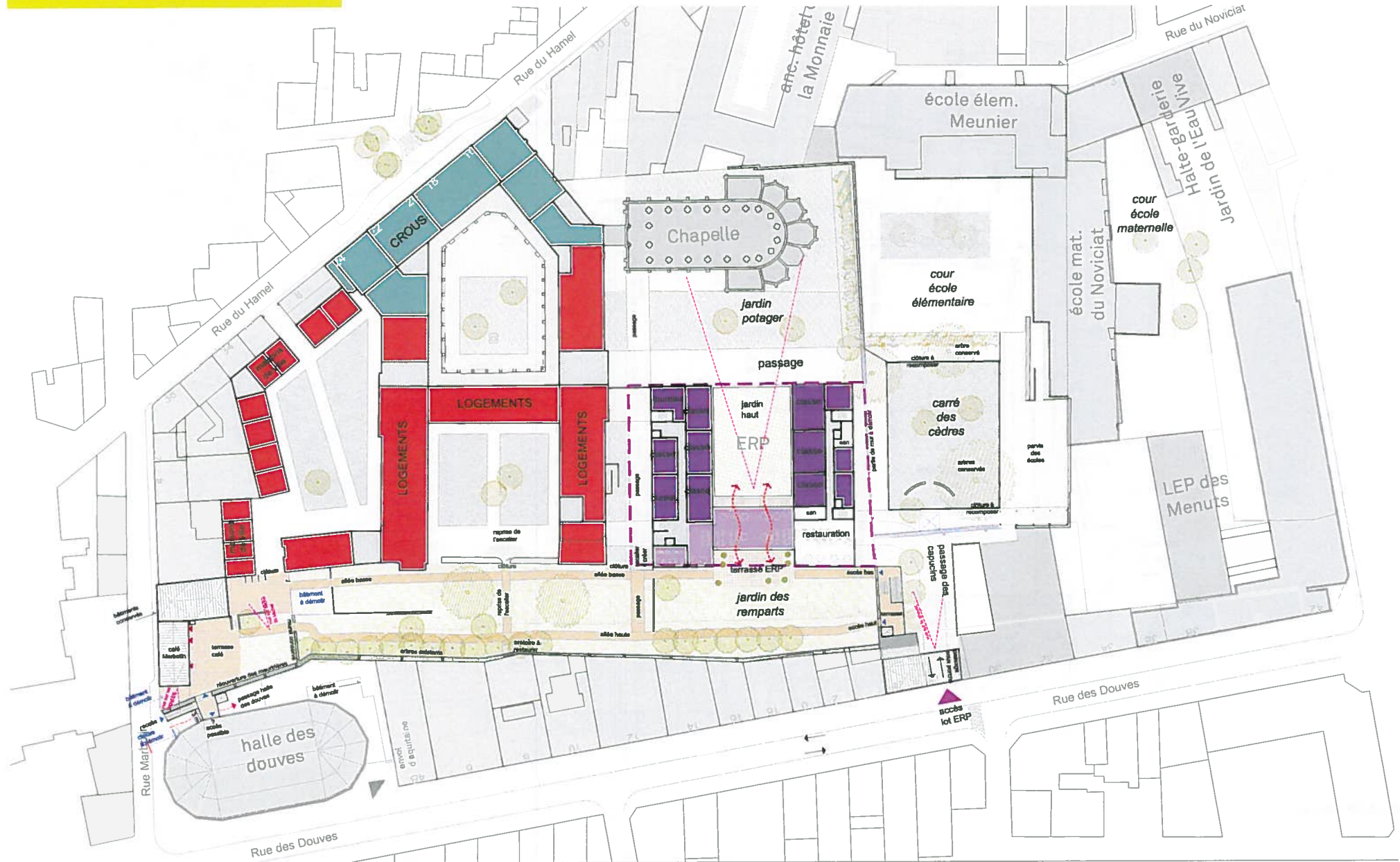
REMPARTS

PLAN RDC



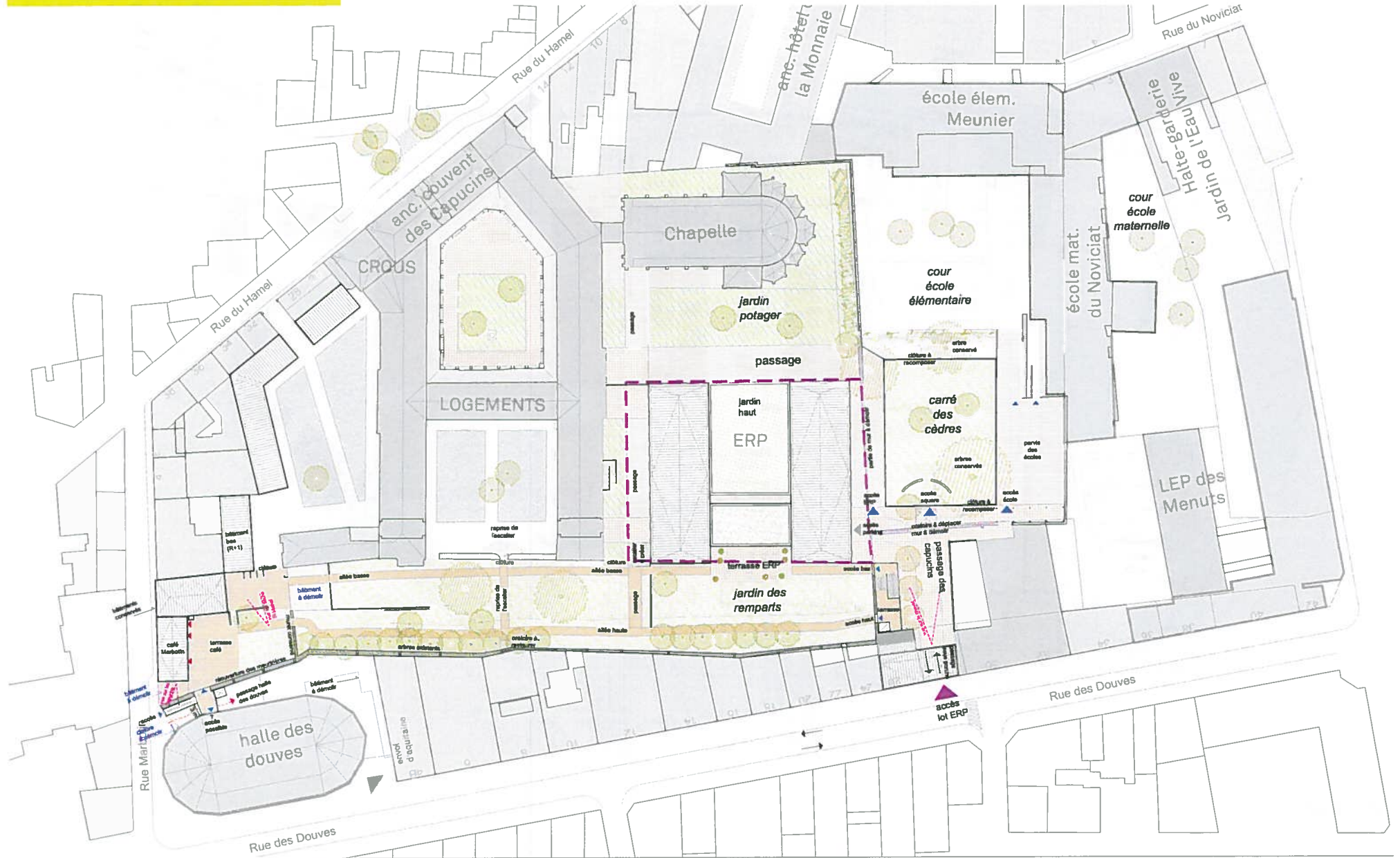
REMPARTS

PLAN ETAGE



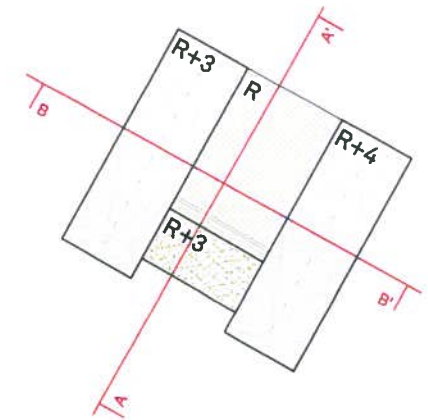
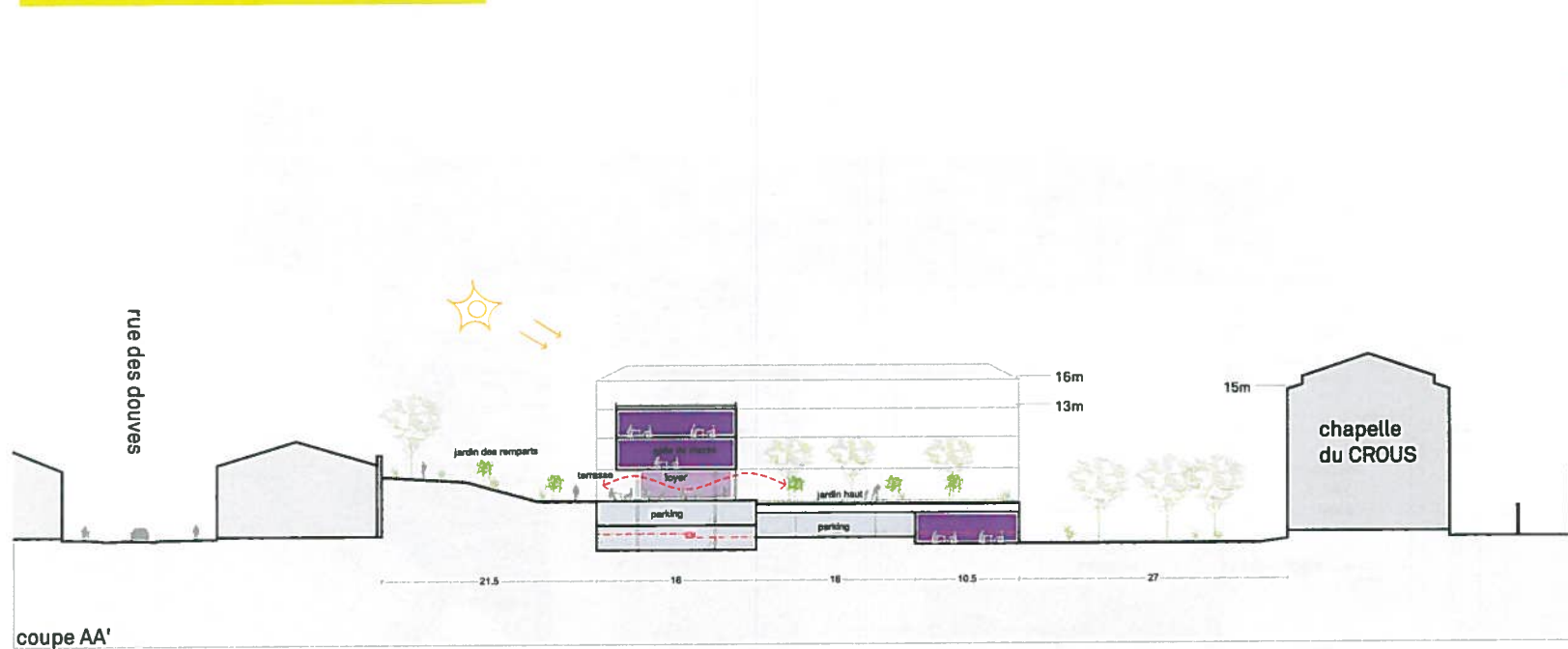
REMPARTS

PLAN MASSE



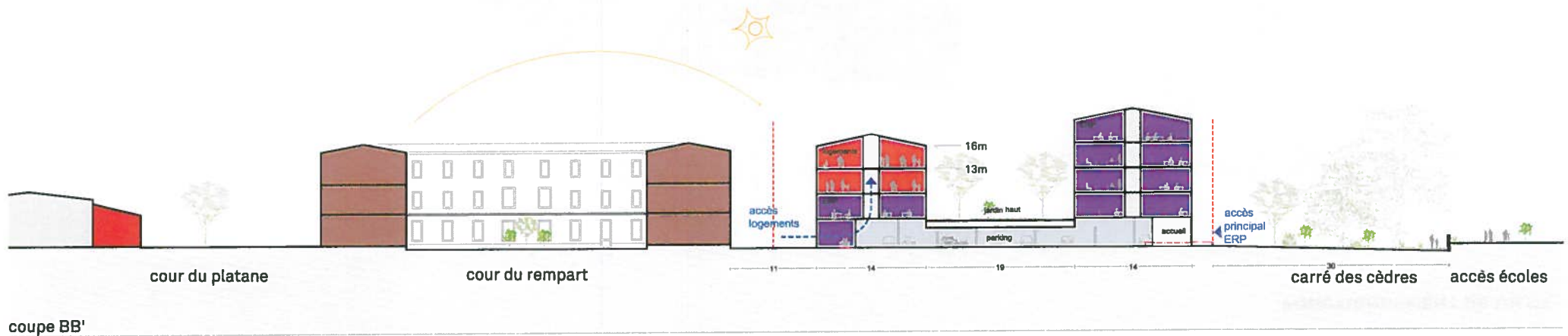
REMPARTS

COUPES 1/500



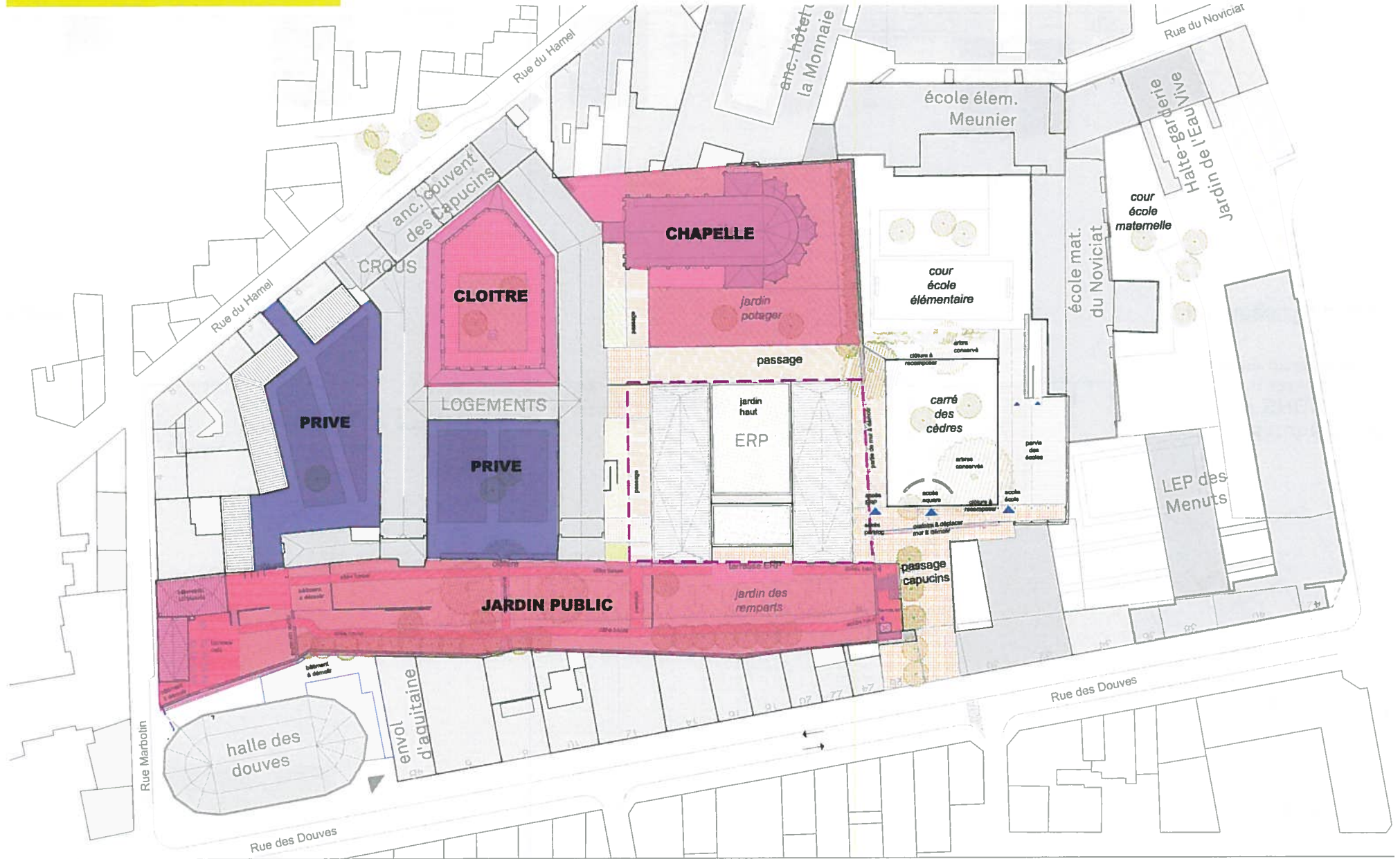
Bâtiment ERP
 5 140 m² SHON totale
 (4 200 m² SHON ERP
 + 940 m² SHON logements)

parkings : 76 places



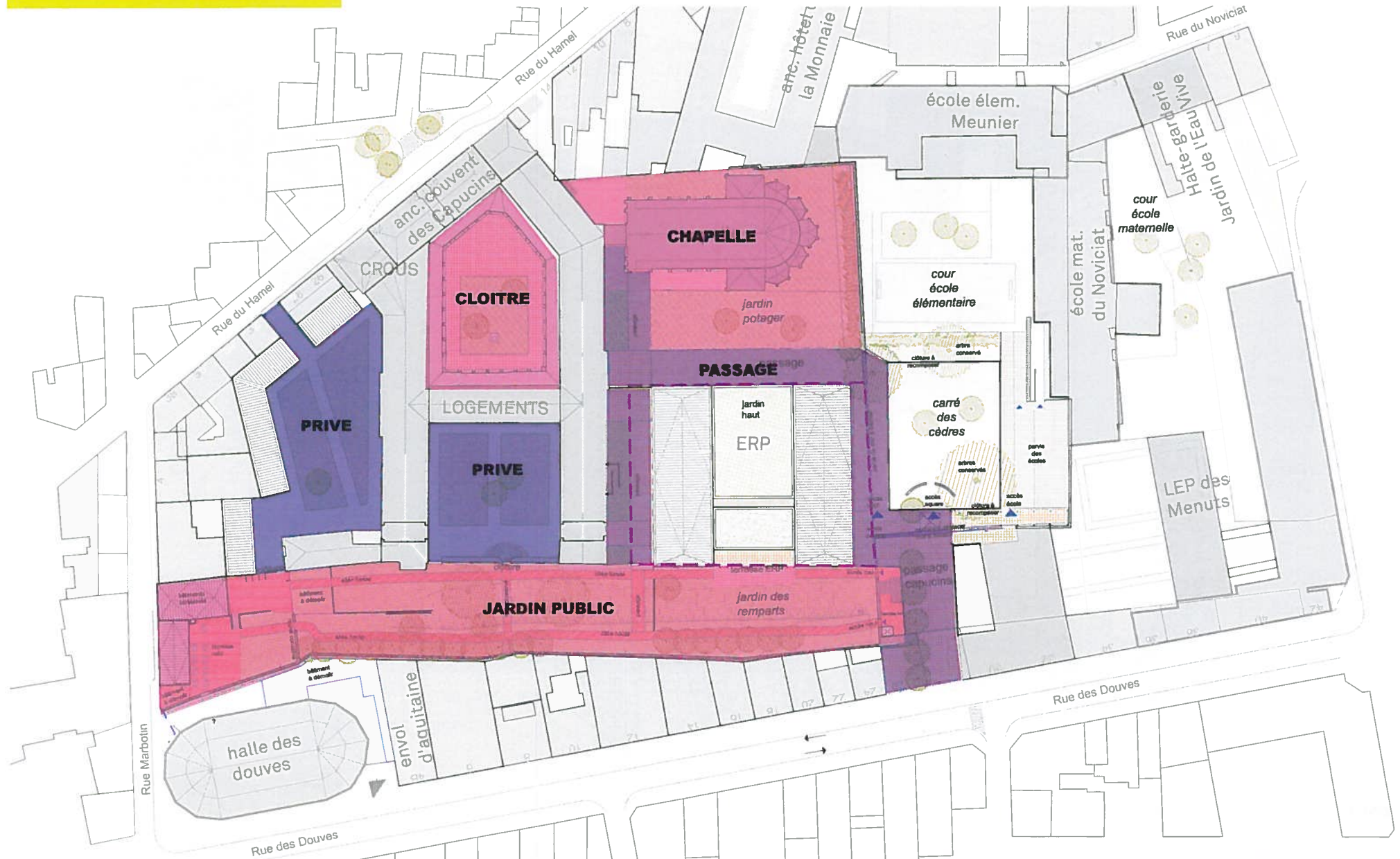
REMPARTS

FUNCTIONNEMENT DE L'ILOT



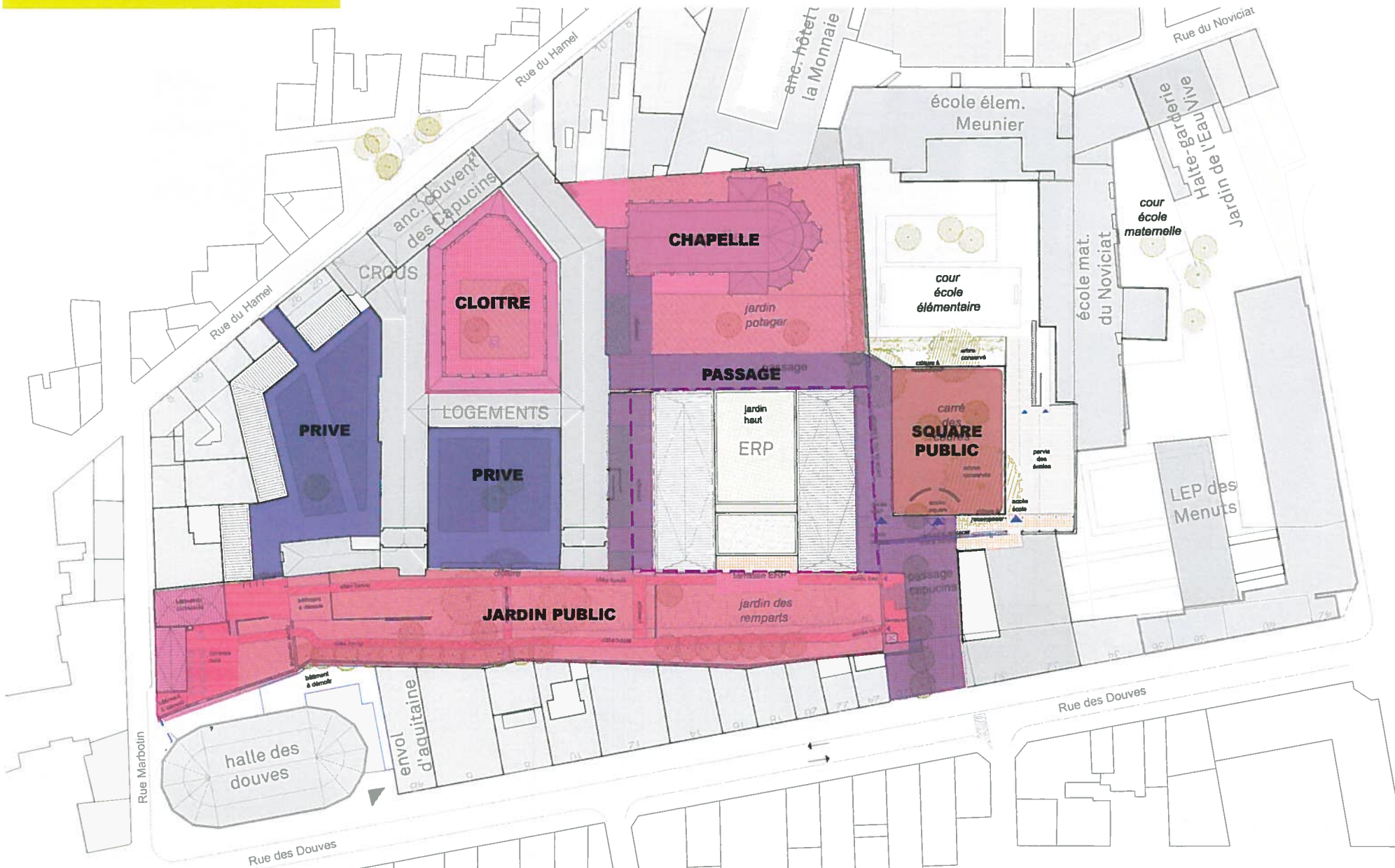
REMPARTS

FONCTIONNEMENT DE L'ILOT



REMPARTS

FUNCTIONNEMENT DE L'ILOT



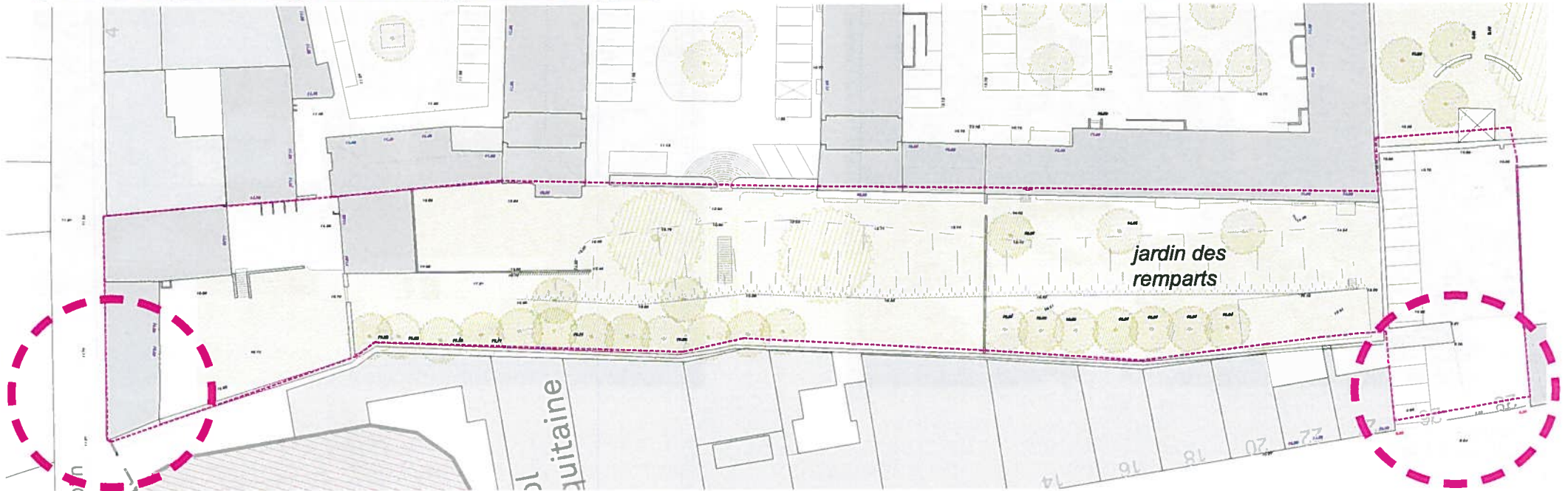
REMPARTS JARDIN

ETAT EXISTANT
NIVEAU JARDIN



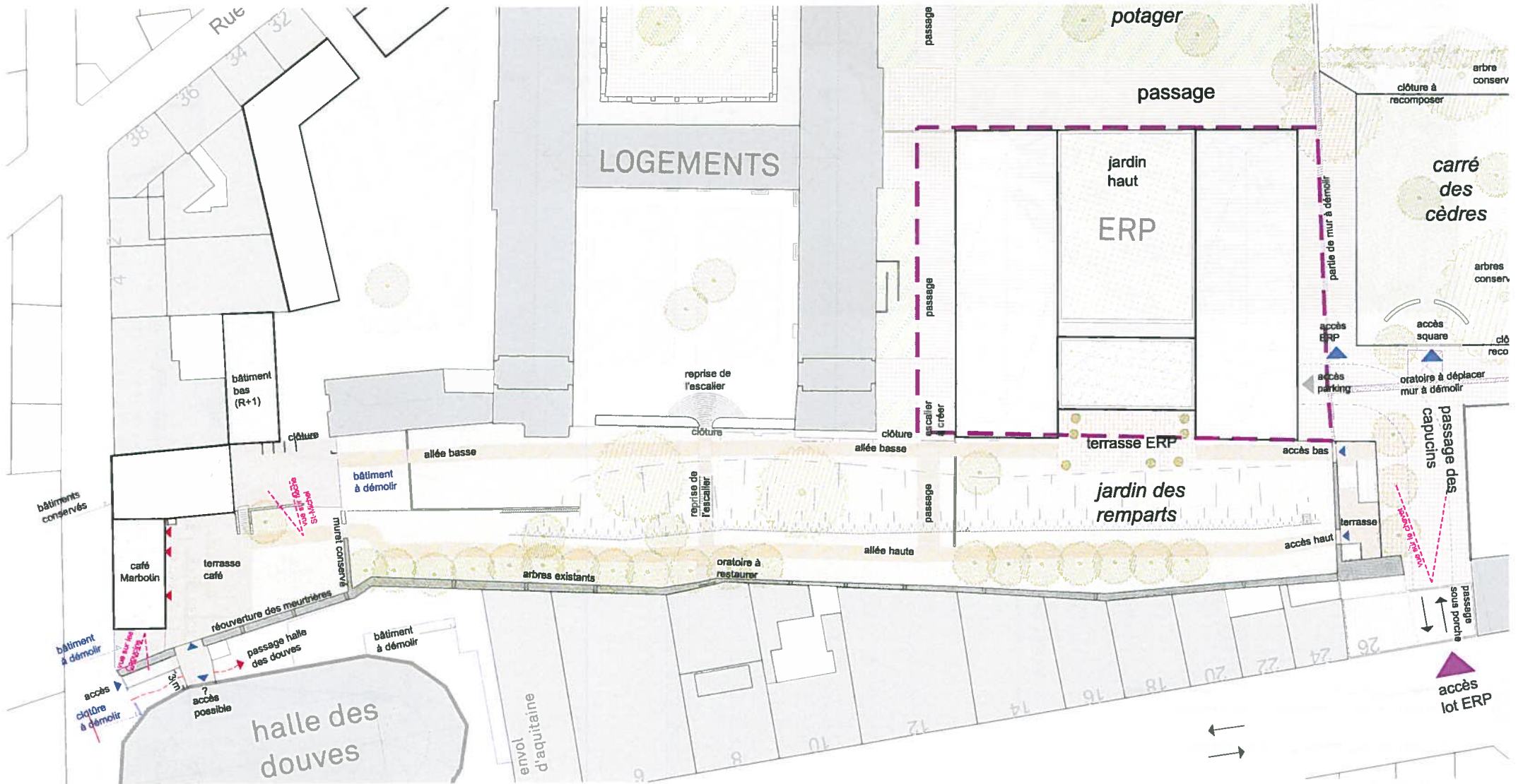
REMPARTS JARDIN

ETAT EXISTANT
NIVEAU RUE



REMPARTS JARDIN

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT GESTION DES ACCES

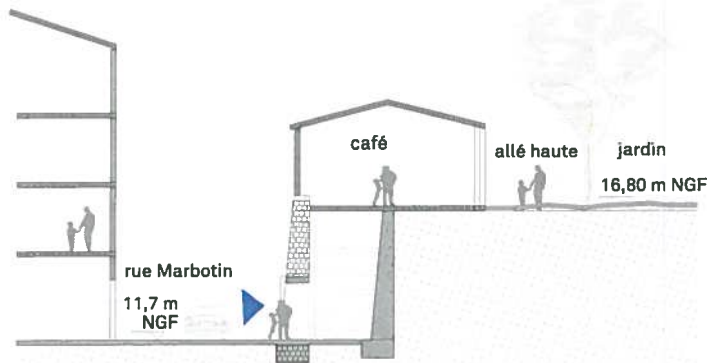
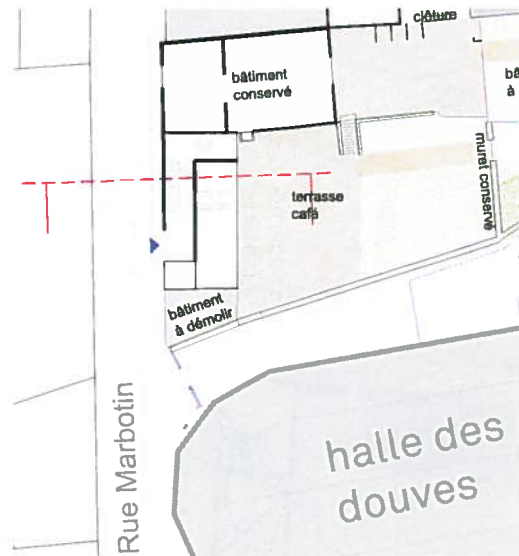


REMPARTS JARDIN

ACCES OUEST

VERSION PAR LA MAISON MARBOTIN

**Travaux de terrassement importants
Démolition / reconstruction de la maison**

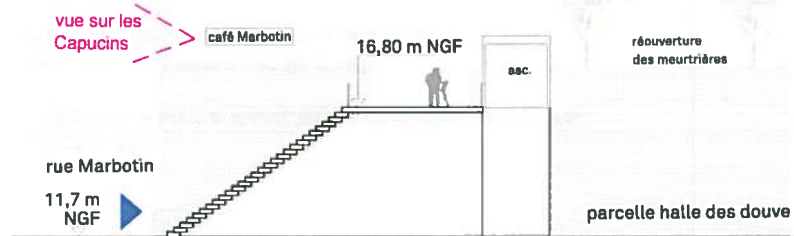


REMPARTS JARDIN

ACCES OUEST

VERSION PAR LA PARCELLE HALLE DES DOUVES

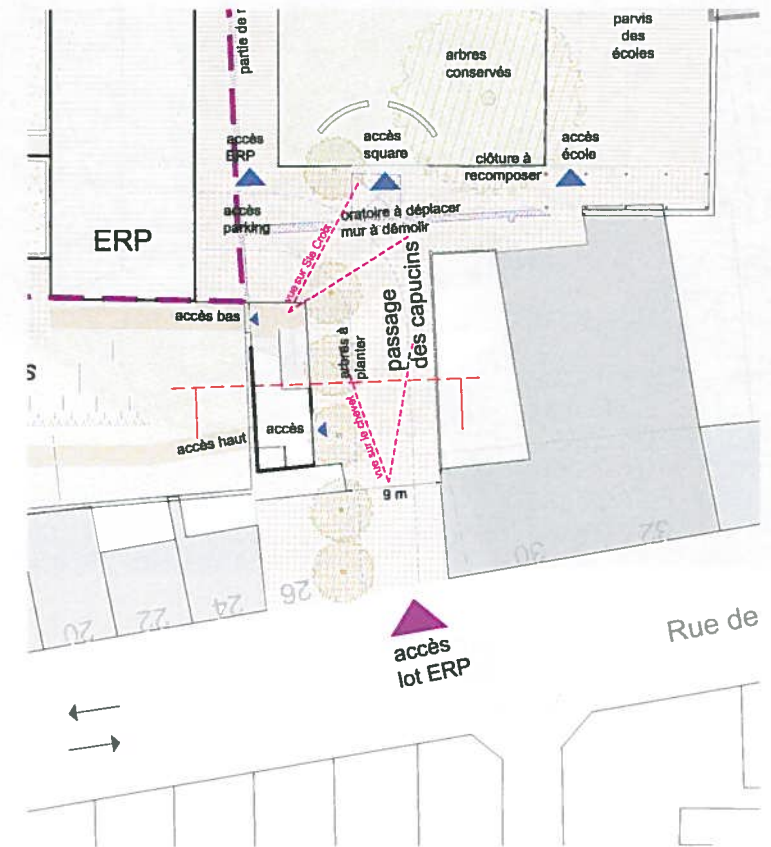
Co-visibilité depuis les Capucins
Passage d'environ 3 mètres
pour accéder à l'arrière de la halle



REMPARTS JARDIN

**ACCES EST
VERSION PAR LA PARCELLE RUE DES DOUVES**

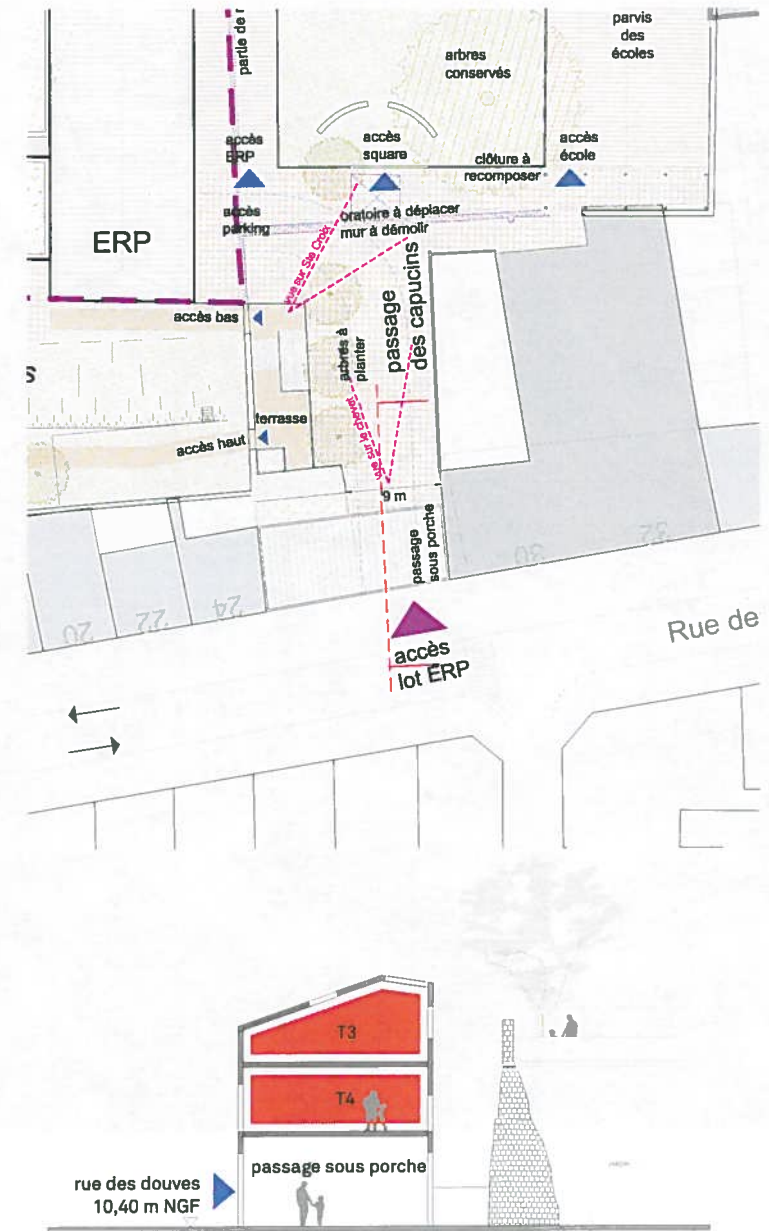
**Terrasse prolongeant le jardin
Passage de 8 mètres pour accéder à l'ERP**



REMPARTS JARDIN

**ACCES EST
VARIANTE AVEC UN PASSAGE SOUS PORCHE PAR LA
PARCELLE RUE DES DOUVES**

**Terrasse prolongeant le jardin
Passage de 8 mètres pour accéder à l'ERP
1 T4 de 85 m²
1 T3 de 68 m²**



REMPARTS



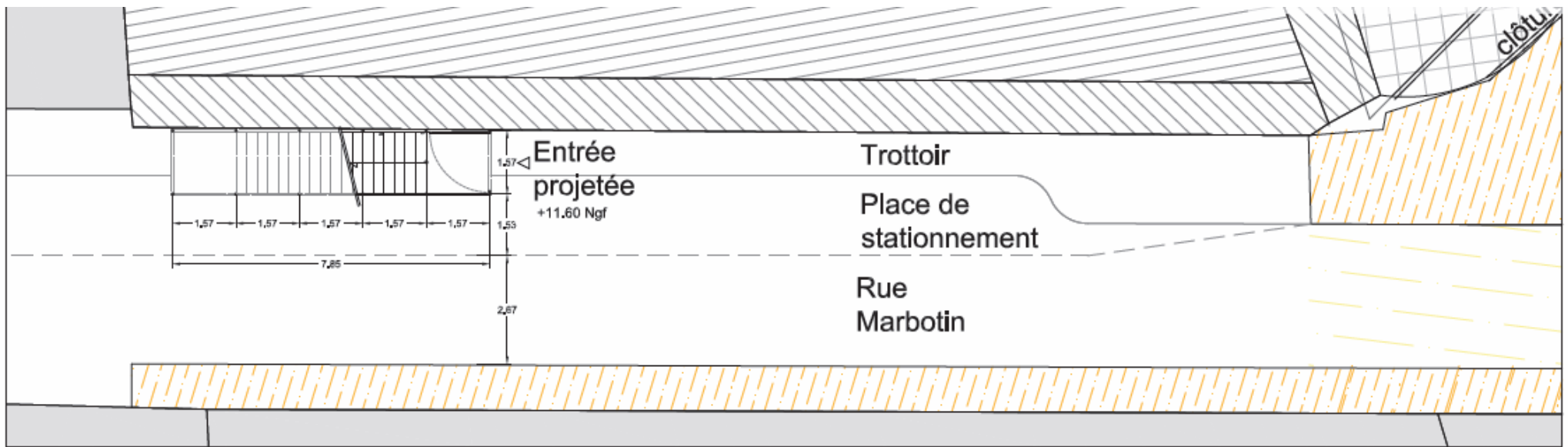


Mairie de Bordeaux

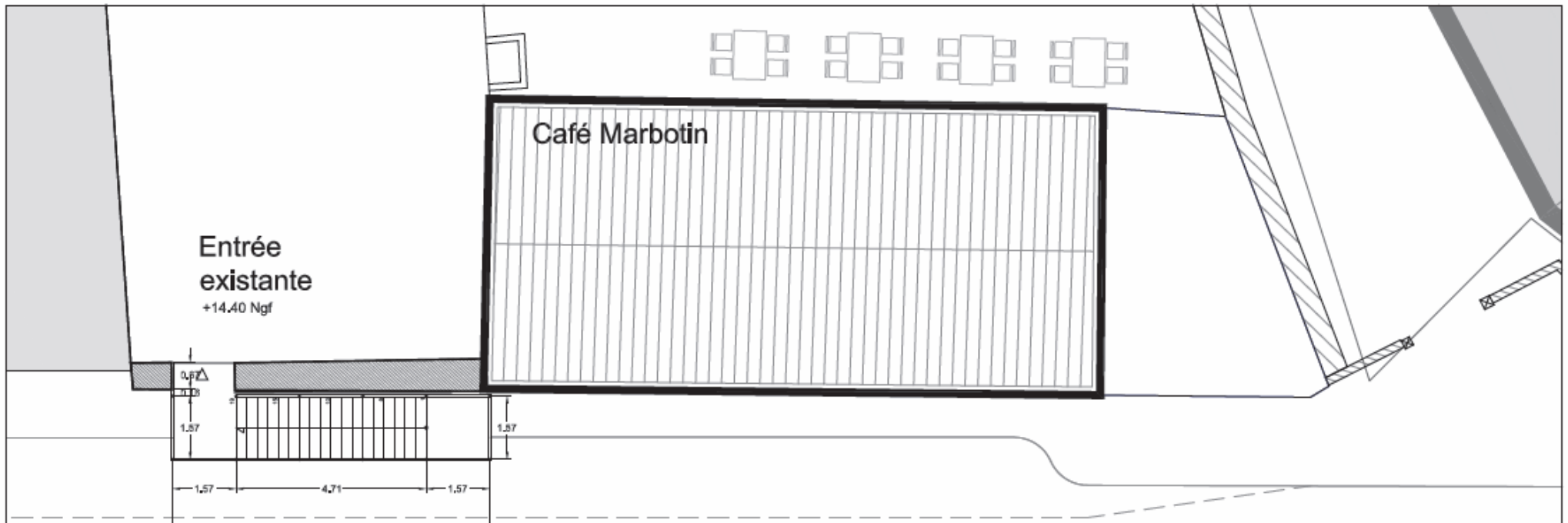
Direction Générale des Services Techniques - Direction des Constructions Publiques

[RE]CENTRES_ JARDIN DES REMPARTS

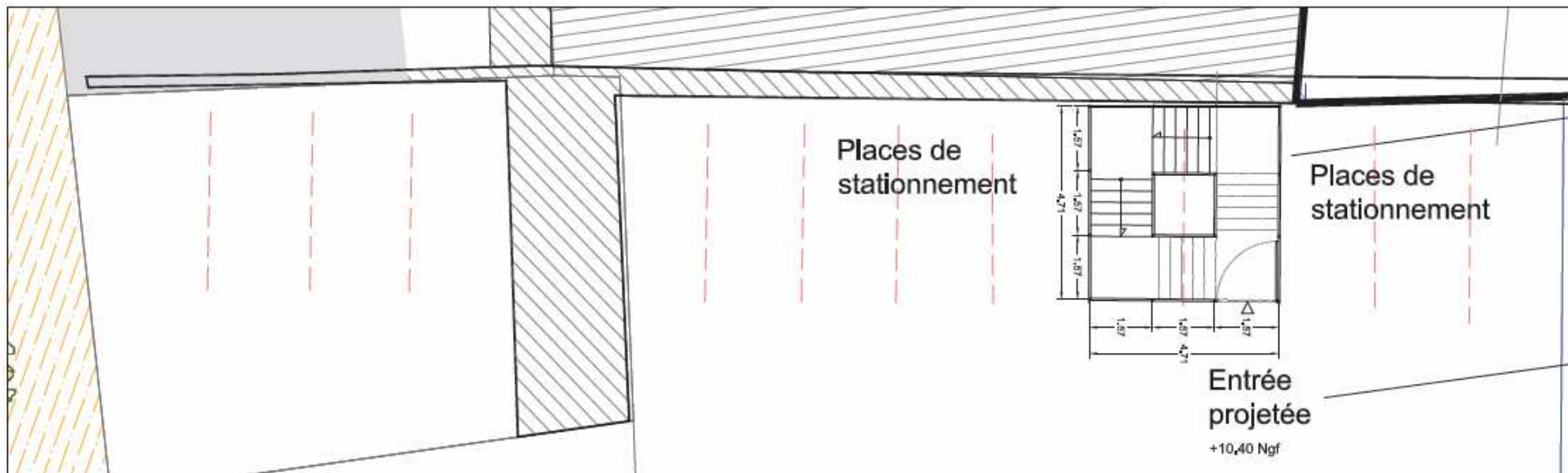
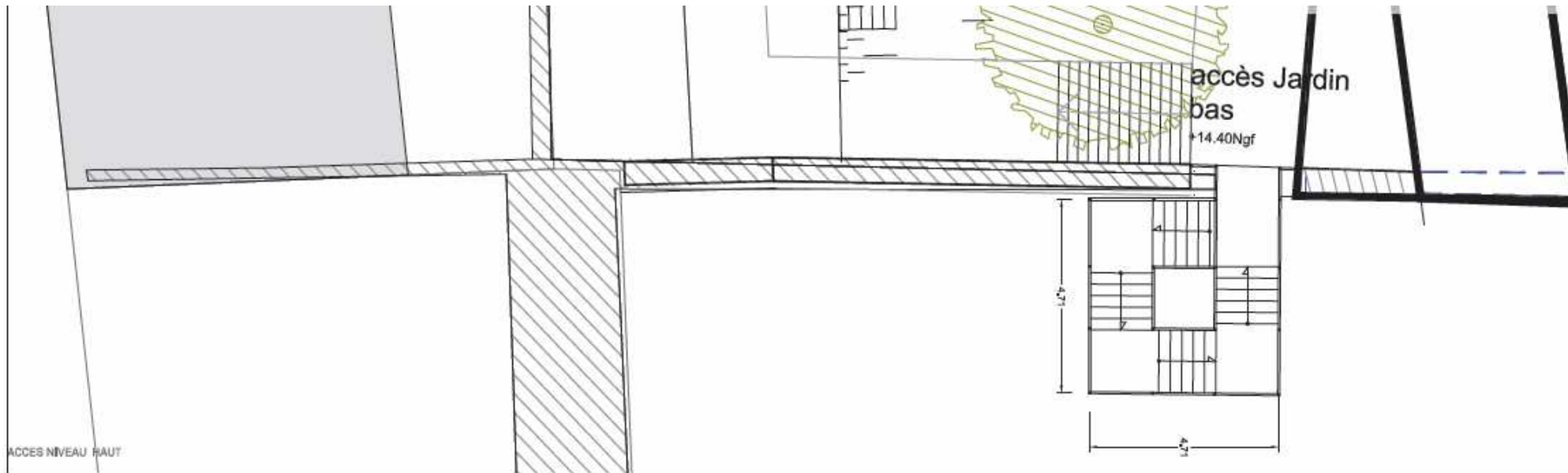
Annexe 4_Plan global des interventions_ACCES



ACCES NIVEAU BAS

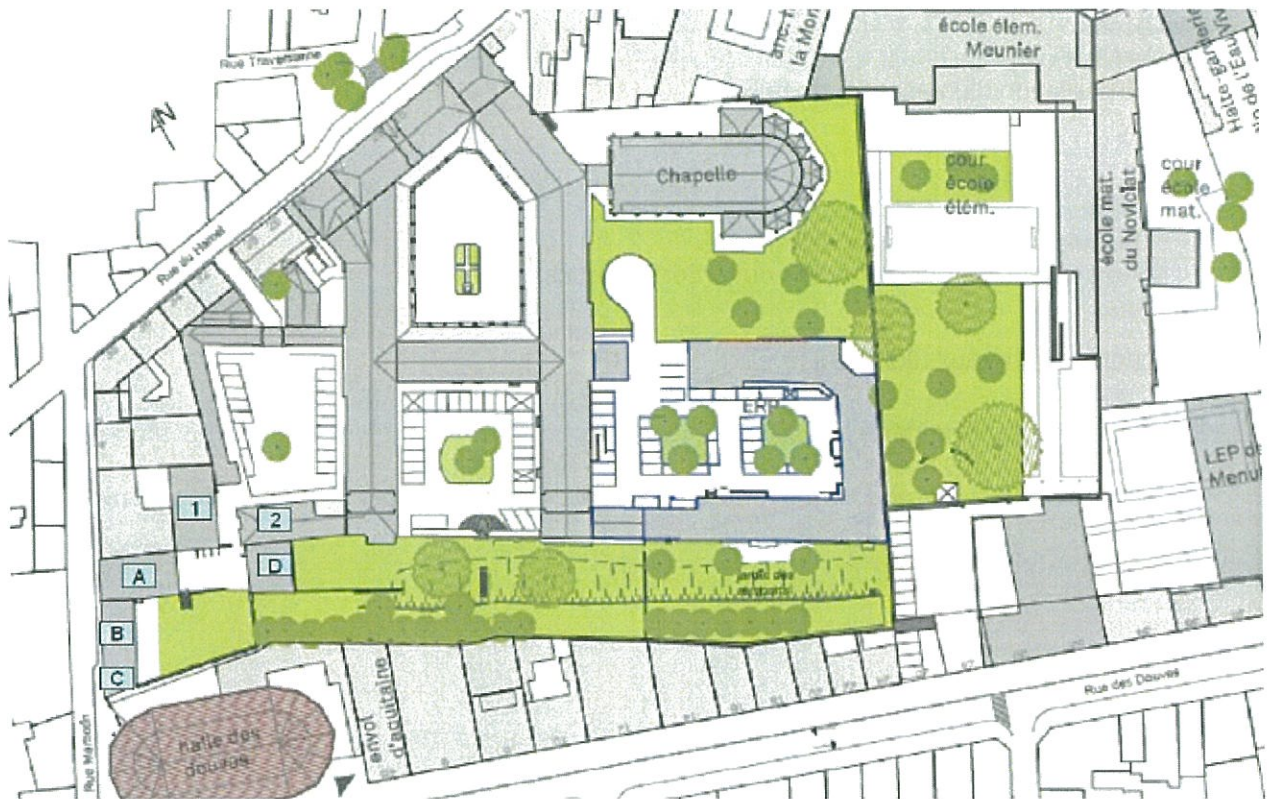


Accès Ouest - côté rue Marbotin



Accès Est – côté rue des Douves

Annexe 5 - Descriptif travaux jardin des remparts



Descriptif des travaux 2013 :

L'accès au jardin des Remparts à partir de 2013 implique les interventions suivantes :

Les démolitions/ Consolidations :

- Démolition du bâtiment C de 31 m²
- Démolition éventuelle du bâtiment D de 102 m² à l'exception du mur Est qui est maintenu avec création d'une ouverture de 1,5 m de large et 2,2 m de haut

> Ces démolitions nécessiteront la réalisation préalable d'un diagnostic amiante

- Démolition du mur séparatif au cœur du jardin
- Démolition du bâtiment B de 98 m²
- Démolition du bâtiment A de 152 m² si consolidation impossible

La sécurisation de l'ERP :

- Fermeture de la porte d'accès au bâtiment 1
- Installation d'une clôture entre le bâtiment 1 et 2
- Clôture le long de la 1^{ère} partie du jardin sur 66,3 ml
- Clôture le long de la 2^{ème} partie du jardin sur 50,7 ml

La sécurisation du jardin :

- Sécurisation du parapet côté Halle des Douves et du parapet Ouest
- Installation d'un garde corps de 8,3 ml après démolition du bâtiment D sur la banquette
- Installation d'un garde corps de 11,3 ml sur la banquette

- Sécurisation de l'escalier situé au milieu du jardin

Les accès :

Accès Marbotin :

- Installation d'un escalier métallique

Accès Est :

- Installation d'un escalier métallique
- Arasement du mur du jardin pour créer un accès

Descriptif des travaux ultérieurs :

Pour le jardin des Remparts :

- Réalisation des accès définitifs au jardin des Remparts
- Rénovation du rempart et ouverture éventuelle des meurtrières côté Halle des Douves