



Plénière H'nord 2 septembre 2008

Infos diverses :

Visite de dimanche 7 septembre

Marie Mathilde, Isabelle, François, Thomas assurent cette visite

Mardi 9 septembre : création d'une sci pour l'achat du foncier.

Lieu de rendez vous : 65 rue de Pomme d'or, 20h30, Maison à colonne.

Vendredi 12, 19h, pique nique au Jardin de ta soeur, rue Dupaty

Toutes les personnes intéressées sont les bienvenues.

Rencontre avec la mairie :

Pour la Mairie: les adjointes au Maire, Mesdames Walrick et Touton, la Conseillère Déléguée au Logement Alexandra Sciari, Messieurs Guevel et Lemaitre.

Pour H'Nord: Isabelle, Philippe, Fabien, Piou et Marc

Pour le compte rendu, voir en annexe celui proposé par Marc.

Il ressort de cette réunion qu'il faut :

- aller voir la CUB,
- vérifier que la mairie fait son rapport de synthèse des outien au projet H'nord,
- continuer le travail sur le foncier,
- préparer un embryon de comité de pilotage autour du retour de l'étude Bouzou,

Rencontre avec Sichel : propriétaire d'une parcelle.

Négociation autour d'une dation. Logement d'accueil pour les clients que Sichel reçoit, en tant que négociant en vin.

Rencontre d'un membre du cabinet de rousset : les points à aborder, à mettre en avant

- foncier
- finalisation programme
- habicoop
- relation au quartier

- dossier de subvention

Rencontres nationales des coopératives d'habitants :

Un temps est réservé le vendredi matin, à l'ouverture à la mairie et à la CUB

Samedi : point Presse et ouverture public : , invitation mairie, cub, cg, cra

Débat coopérative, copropriété

Nombreuses discussions, oscillant entre le technique et le politique, entre le contenu des statuts et le type de structure juridique. On attend les rencontres pour voir les statuts et la décision doit être prise à la plénière de novembre 2008. La tendance est plutôt du côté de la coopérative, par rapport à la copropriété.

Compte-Rendu de de la réunion du 29 Septembre à la Mairie de Bordeaux.

Etaient Présents:

Pour la Mairie: les adjointes au Maire, Mesdames Walrick et Touton, la Conseillère Déléguée au Logement, Messieurs Guevel et Lemaitre.

Pour H'Nord: Isabelle, Philippe, Fabien, Piou et Marc

1) Soutien de la Mairie au projet d' H'NORD:

Mesdames Walrick et Touton réaffirment le soutien de la municipalité au projet.

Par ailleurs il ne sera pas fait allusion à un seul moment de la réunion à la nécessité pour H'Nord de "délocaliser" le projet ou de le revoir à la baisse. Toutes les discussions ont lieu sur la base du projet et du programme d' H'NORD.

Enfin et surtout Alain Juppé en personne soutient le projet, ses adjointes ont rappelé que le Maire a fait une communication en ce sens lors du Conseil Municipal du 28 ou 29 janvier dernier (à retrouver). Cette communication est publique, peut donc être mentionnée en toutes occasions, y compris sur les documents de communication et de l' Internet de l'association.

2) LA VOIE traversante de la rue Surson à la rue Chantecrit.

Voilà le problème essentiel aujourd'hui du projet. Sans réponse rien n'avancera.

Aucune urbanisation n'est aujourd'hui possible sans création de cette voie.

Or aujourd'hui le problème est double, technique et administratif-juridique.

TECHNIQUE:

Il faut à tout prix créer la voie rue Chantecrit car les immeubles de Domofrance récemment bâtis n'ont pas d'accès pour les secours et d'autre part le "Jardin de ma soeur" n'a pas d'accès arrière, ce qui en fait un cul de sac et interdit des manifestations de grand nombre.

Il faut à tout prix créer la voie rue Surson si nous voulons réaliser l'éco-quartier.

Le problème est l'"entre-deux" à travers les Parkings du Concorde et de Aqueris-4M (nous comprenons donc pourquoi lors de la réunion de Juin, Laurent Lemaitre s'était enlisé dans des considérations sur ces Parkings).

ADMINISTRATIF-JURIDIQUE:

Officiellement aujourd'hui il n'existe aucun projet de création d'une voie parallèle aux quais entre la rue Chantecrit et la rue Surson.

Faire de cette "idée" un projet, c'est l'insérer dans un document d'urbanisme officiel. Ainsi, il faudrait que la Voie soit portée comme "espace réservé" dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) du Grand Bordeaux.

Lorsque l' "espace réservé" est créé, personne ne peut plus s'y opposer, puisqu'il a fait l'objet de l'acceptation de toutes les parties, politiques et administratives, de la commune à l'état, et d'une enquête publique auprès des citoyens. La CUB peut alors imposer la réalisation de la Voie.

Celà passe néanmoins alors par une DUP (Déclaration d'Utilité Publique), acte juridique par lequel la CUB annonce son intention de passer à l'action.

Une révision du PLU est programmée dans laquelle il est tout à fait envisageable de faire passer la voie, laquelle serait alors officialisée en octobre 2009.

Du fait donc que ces démarches n'aient pas été faites, le projet n'existe donc pas, officiellement:

La Mairie a du lancer une pré-étude d'aménagement (cf Bouzou) à ses frais alors que ce là est du ressort de la CUB.

La CUB a réalisé des acquisitions foncières "sous pression" de la Mairie, mais ne veut plus agir aujourd'hui.

Avis perso N°1: le projet de voie n'existant pas, cela laisse libre cour à un promoteur d'urbaniser le terrain à ses frais (comme l'ont fait 4M, Domofrance ou Fradin /Concorde). Choisir d'officialiser le projet revient à remettre le projet dans le cadre d'une décision qui n'est plus marchande, mais politique.

Avis Perso N°2: Les "techniciens" (Guevel le juriste, Lemaitre l'urbaniste) hésitent, ne sont pas encore unanimes et fixés sur la méthode de réalisation du projet une fois le PLU révisé. Faut il faire plusieurs DUP (Chantecrit, Surson, puis au milieu ???). Faut il faire une seule DUP pour la Voie ?? Est il tout à fait légal et exclusif de recours de faire plusieurs DUP ?

Une DUP n'est pas forcément utile si les propriétaires se mettent d'accord entre eux (ce qui pourrait être le cas de notre côté rue Surson), faut il alors imposer une DUP pour le seul secteur des Parkings ?

2) LA CUB

Aller de l'avant avec l'accord de la Mairie, c'est mettre la CUB en mouvement comme nous l'avons évoqué ci-dessus. En effet la révision du PLU, les DUP, l'acquisition foncière, le projet et le financement de la voirie... tout cela est du ressort de la CUB.

A cet effet, Madame Touton propose que la Mairie rédige une note de synthèse à l'intention de la CUB afin de préciser le cadre du projet désiré par la Mairie.

A cet effet, Mesdames Touton et Walrick nous engagent à rencontrer la CUB. Notre interlocuteur serait un Monsieur Lorjoux (voir Mr Guichard). L'objectif serait la création d'un espace réservé pour la voie au PLU.

Important: pour que la Voie soit prise en charge par la CUB, il faut qu'elle ait un "usage communautaire", d'utilité pour la collectivité... c'est à dire il ne faut pas que cette voie soit "intime" (disons réservée à H'NORD). Elle doit être justifiée par des impératifs de sécurité, de voirie, de propreté, de passage et de desserte....., nous concernant, nous ET le quartier.

Madame Walrick insiste ici pour que la voie soit conçue également selon des critères écologiques d'utilité collective, ces critères sont à mettre en avant auprès de la CUB.

Avis Perso: Il existe encore comme une imprécision sur qui finance quoi des infrastructures autour de la Voie (la CUB, la Mairie, les Aménageurs ...?) Cela laisse entrevoir un cadre de négociation ultérieur... et autour de critères environnementaux.

3) LE FONCIER

Le foncier n'arrive donc qu'en troisième position de ces discussions. Ce qui ne veut pas dire que ce chapitre n'ait pas d'importance!

La rencontre de la Mairie avec Fradin n'a donc pas eu lieu en juin comme initialement prévue et doit devoir avoir lieu en Septembre. Il ne s'agit plus apparemment de "missionner Fradin" pour réalisation de l'unité foncière (comme nous l'avions initialement perçu), mais de "tester la détermination de Fradin" (sic).

Avis Perso: il est apparu assez clairement que le projet H'Nord pouvait à lui seul de par son implication publique dans le quartier permettre la réalisation de l'unité foncière. Fradin paraît incontournable de par sa position de propriétaire d'une bande côté rue Surson bloquant la réalisation de la voie... mais que peut il réellement bloquer s'il y a DUP ? rien, il vaut mieux qu'il négocie... un terrain ailleurs, avec qui, comment ??? reste à voir.

Le foncier, côté Mairie, est essentiellement lié au problème des Parkings de 4M et du Concorde. Il est clairement affirmé que les Parkings qui pourraient être détruits de par la réalisation de la voie doivent être recréés.

Reste le débat qui reste ouvert sur les Parkings liés au projet d' H'NORD: obligation de respecter le PLU, obligation d'un minimum de Parkings, possibilité de modifier le PLU (et effet d'exception que cela entraîne), possibilité de trouver du parking ailleurs.... ? tous ce débat devra être repris ultérieurement.

Côté Mairie, les adjointes au Maire ont bien dans leur pensée les solutions alternatives type Fribourg, et L Lemaitre a tout à fait conscience que tout parking se crée au détriment d'autres données du projet (rejoignant notre débat sur le sujet lors de notre élaboration du programme).

Monsieur Guevel précise que toute intervention foncière qui passe par une DUP nécessite 4 à 5 ans de délai entre instructions, décisions, publications, enquêtes, retours et notes de synthèses, votes et adoption...

Les DECISIONS concrètes:

- 1) D'ici un mois à un mois et demi, L Lemaitre nous informe des conclusions exprimées par l'étude Bouzou concernant la Voie (cloture de l'étude).
- 2) D'ici là, nous prenons les contacts nécessaires auprès de la CUB.
- 3) La Mairie appuie notre démarche par sa "note de synthèse" (voir ci dessus)
- 4) Alors nous mettons en place un embryon de "comité de pilotage" incluant Commune, CUB et Association pour travailler sur la Voie, puis la disponibilité foncière.