



COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 NOVEMBRE 2018

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE VINGT SIX NOVEMBRE A 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Bouliac, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Dominique ALCALA, Maire.

Date de convocation : 20 novembre 2018

Etaient présents : Mmes, MM, Dominique ALCALA, Jean-Pierre BERTRAND, Anita BONNIN, Francine BUREAU, Evelyne DUPUY, Jean-Pierre FIORUCCI, Pierre FREMONT, Béatrice HAOUARI, Morgane JASEN-REYNAUD, Franck LECALIER, Jean-Mary LEJEUNE, Patricia LHYVERNAY, Henri MAILLOT, Céline MERLIOT, Florence PITOUN, Richard SCHMIDT, Sophie VAN DEN ZANDE, Christine WANNER.

Pouvoirs donnés : M. Christian BLOCK à M. Dominique ALCALA
M. François D'AUZAC à M. Henri MAILLOT
Mme Natalie BLATEAU-GAUZERE à Mme Evelyne DUPUY
Mme Caroline OMODEI à Richard SCHMIDT
Mme Laurine DUMAS à Morgane JANSEN-REYNAUD

Nbre de Conseillers en exercice : 23 Présents : 18 Suffrages exprimés : 23

Secrétaire de séance : Jean-Mary LEJEUNE

Compte-rendu de la dernière séance du Conseil Municipal : le Maire ayant donné connaissance du compte-rendu de la réunion du 1^{er} octobre 2018, celui-ci est approuvé par le Conseil Municipal.

Vote Pour 23 Abstention 0 Contre 0

2018-11-01

PROJET DE VENTE D'UN PARTIE DES PARCELLES CADASTRALES AI 186 - AI 188 - AI 103 - AI 190 AU SAINT JAMES

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal le projet d'extension du Relais Château Le Saint James consistant à la création d'une trentaine de chambres supplémentaires (y compris suites) ainsi que d'un espace détente / soins / SPA.

Cette transaction permettrait au Saint James de compléter son offre commerciale et d'améliorer son rayonnement à l'échelle de la Métropole. Quant à la commune, elle bénéficiera de recettes supplémentaires pour divers projets à venir.

Il présente également d'autres projets hôteliers sur la commune :

Le Château Terrefort, Route de Latresne, vient d'être vendu au groupe Parineau qui envisagerait la création d'un hôtel 4 étoiles avec une cinquantaine de chambres, sans restauration. L'ancien propriétaire, M. Vigneron avait acheté préalablement la parcelle voisine (ancien restaurant La Côte de Bordeaux). Un partenariat avec le Saint James pourrait être fait pour la partie restauration).

Le Château Montjouan, Côte du Piquet, a été également vendu avec un projet de création de chambres d'hôtes.

Compte tenu de la multiplication de ces projets hôteliers sur la commune, Monsieur le Maire, a initié des rencontres entre les divers propriétaires et investisseurs de sorte à ce que chacun prenne connaissance des ambitions des autres.

Il précise qu'il a été contacté il y a 2 / 3 mois par Marie BORGEL, PDG du Saint James, et ses associés, pour savoir si le Presbytère était éventuellement à vendre, ce qui leur a été répondu par la négative, ce bâtiment étant une pièce maîtresse du patrimoine de la commune.

Pour autant, une partie du terrain situé juste derrière pouvait l'être éventuellement. Il s'agit d'un terrain enclavé, sans accès direct et qui a priori n'est pas destiné à accueillir un projet communal.

Une visite de ce terrain a été organisée avec Marie Borgel de sorte à convenir d'une surface susceptible d'accueillir une partie du projet du Saint James. Les parcelles cadastrales AI 186, AI 188, AI 103 et 190 pour partie, d'une surface d'environ 1373 m², pourraient convenir.

Le service du Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques a estimé ce terrain non bâti à 295 000.00 € soit 215.00 € / m².

Après plusieurs rencontres, un accord à 800 000 € le terrain a été trouvé ce qui représenterait un montant approximatif de 583.00 € le m².

De sorte à pouvoir apprécier le projet envisagé, Monsieur le Maire a demandé la réalisation d'une esquisse de ce qui pourrait être envisagé sur ce terrain sans perturber l'environnement immédiat qu'il s'agisse du presbytère et des propriétés voisines.

Ce projet serait réalisé par l'architecte Jean Nouvel & Samuel Nageotte avec une architecture comparable à celle existante sur le site du Saint James.

➡ Présentation du projet : plans, images d'insertion

Il y aurait 3 bâtiments sur la parcelle concernée : 2 en R+2 et 1 en R+1

Le Saint James et ses partenaires souhaitent aujourd'hui aller plus loin dans l'élaboration du projet et recevoir de la municipalité un accord de principe de cette transaction. Monsieur le Maire précise qu'ils souhaitaient faire l'acquisition d'une surface supplémentaire de sorte à se garantir une vue sur la Plaine depuis la partie existante des bâtiments ce qui ne semble pas opportun.

La présente délibération n'est qu'un accord de principe sur la vente de cette parcelle d'environ 1373 m² avec l'application de restrictions en matière de hauteur pour les futures constructions (R+1). Il est évident que cette dernière clause pourrait fragiliser la vente définitive vu le prix proposé et la nature architecturale du projet.

Monsieur le Maire ne pense pas que ce projet soit de nature à dévaloriser le presbytère qui à priori ne sera jamais à vendre. Il y aura lieu un jour de trouver une autre destination à cette bâtisse que celle d'héberger Monsieur le Prêtre qui officie plus à Quinsac que sur Bouliac... pour autant la salle servant à la catéchèse pourrait y rester...

Francine BUREAU constate que ce conseil municipal exceptionnel apporte beaucoup d'informations, puisque nous apprenons qu'il y aura deux hôtels de luxe supplémentaires sur la commune mais elle regrette une nouvelle fois qu'il n'y ait aucune information faite aux bouliacais sur ces projets hôteliers et plus globalement sur l'urbanisme en dehors des séances du conseil municipal. Ce qui traduit un manque d'information sur les projets de la commune et l'urbanisme, sujets pour lesquels les élus d'opposition ont régulièrement sollicité une réunion publique. Elle s'étonne de l'urgence de cette séance du conseil municipal alors qu'une prochaine réunion est prévue dans deux semaines à laquelle cette délibération aurait pu être ajoutée.

Elle souligne que ce projet est intéressant en terme architectural avec une réalisation de Jean Nouvel, en terme économique pour la commune, la Métropole et pour le rayonnement de Bouliac dans le métropole. Elle remarque les qualités d'agent immobilier de Monsieur le Maire qui d'une estimation de 295 000 euros des Domaines passe à 800 000 euros.

Elle s'interroge sur une telle « bascule », sur l'urgence de ce vote et sur la réalisation, en deux mois, d'une telle négociation financière et d'un projet assez avancé.

Monsieur le Maire précise que le Saint James et ses partenaires ont besoin de connaître le plus rapidement possible la position de la municipalité à vendre ce terrain de sorte à avancer sur l'étude détaillée du projet ; il leur était impossible d'attendre le Conseil Municipal de mi-décembre.

Il rappelle que le projet d'extension du Saint James date de plusieurs années, puisqu'il y a environ 7 /8 ans une modification du Plan Local d'Urbanisme avait été faite pour permettre la réalisation d'un tel projet. A l'époque, aucune suite n'avait été donnée... Il précise que ce projet

d'extension permettra d'apporter au Saint James des rentrées financières supplémentaires, l'équilibre étant aujourd'hui porté essentiellement par le Café de l'Espérance.

Les 800 000.00 € reçus pour cette transaction permettraient d'accroître les recettes de la commune de sorte à financer divers projets communaux à venir.

Jean-Mary LEJEUNE ne comprend pas pourquoi l'acquisition de ce terrain est si important que cela pour le Saint James alors qu'ils sont déjà propriétaires de grandes surfaces de terrain...

Monsieur le Maire précise que le projet initial nécessitait la démolition de l'actuelle maison du Chef Nicolas Magie, ce qui n'est plus forcément d'actualité dans l'immédiat.

Jean-Mary LEJEUNE pense qu'il est préférable de garder ce foncier à proximité immédiate du presbytère pour y réaliser d'éventuels projets communaux, notamment dans le cadre du projet Vettiner et de revitalisation du centre bourg. A défaut, il suggère la possibilité d'échanger ce terrain contre un autre appartenant au Saint James afin de conserver un terrain potentiellement constructible en centre bourg. L'échange pourrait porter par exemple, sur les parcelles 114 et 135, limitrophes de la maison occupée par Nicolas Magie, avec des possibilités de raccordements sur la rue des Acacias, d'une part, et la rue du bourg, d'autre part.

Monsieur le Maire précise que l'accès matérialisé sur le plan par la parcelle AI 135 n'appartient pas uniquement au Saint James mais qu'il est en copropriété avec l'ensemble des propriétés voisines. Il n'y a donc pas de possibilité de desserte publique.

Francine Bureau pense aussi qu'il vaudrait mieux garder le terrain du presbytère et imaginer des projets et services nécessaires en raison de l'augmentation de population, du développement de la commune et pour la redynamisation du centre bourg. Elle s'interroge sur la nécessité de la vente alors que Monsieur le Maire nous assure de la bonne santé financière de la commune.

Monsieur le Maire explique que la surface proposée à la vente reste toutefois difficilement accessible depuis le domaine public et que la vente au Saint James apparaît comme une réelle opportunité sans pour autant se démunir d'un patrimoine communal exceptionnel. Cette manne financière permettrait de financer en partie le projet Vettiner.

Céline MERLIOT a du mal à comprendre la politique d'urbanisme menée par la commune et s'interroge sur la cohérence des décisions prises par la mairie. Elle rappelle qu'il y a quelques temps, il a été décidé de préempter un terrain afin de lotir et à présent on vend un terrain communal qui aurait pu accueillir un projet d'aménagement municipal.

Elle pense que la proposition de Jean-Mary LEJEUNE d'échange de terrain pourrait être une bonne solution pour un projet de centre bourg.

Francine BUREAU demande des informations sur le devenir du Château Cluzel.

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que le Château Cluzel a été achetée par Monsieur Pascal NICOLAS, viticulteur à Saint Emilion, en partenariat avec le

Château La Gaffelière. Leur projet consiste à arracher les vignes et à replanter de nouveaux ceps. Monsieur le maire ajoute avoir reçu, il y a quelques mois, un mail de Virginie Calmels qui demandait si, sur une parcelle du château, il pourrait y avoir une possibilité d'investissement et de construction. Il indique avoir répondu par la négative et qu'il ne serait pas autorisé de construction sur le château Cluzel. De plus, sur le projet de territoire, il s'agit de respecter le PLU et de conserver les espaces boisés.

Il précise que les divers projets immobiliers à venir sur la commune (terrains Aquitanis, TDF) devront avoir une densité comparable à celle faite jusqu'à présent et éviter toute densité supérieure. Monsieur le Maire rappelle que depuis les dernières élections municipales peu de dossiers de moyenne et grande importance ont vu le jour du fait de recours administratifs.

Jean-Mary LEJEUNE ne voit pas l'urgence à prendre cette délibération vu qu'elle n'apporte que très peu de garantie au Saint James. Il demande des précisions sur la hauteur du projet qui pourrait être supérieure aux 9 mètres autorisés au PLU.

Monsieur le Maire confirme que le R+2 envisagé par le cabinet d'architecture respecte bien le PLU et que la hauteur maximale est bien de 9 mètres. La présente délibération n'est qu'un accord de principe qui permettra au Saint James d'avancer sur ce projet qui sera réétudié en Conseil Municipal.

Où ces explications, le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- Donne son accord de principe pour la vente des parcelles AI 186, AI 188, AI 103 (partie) et 190 (partie) pour une surface d'environ 1373 m² au prix de 800 000.00 € ;
- Demande à ce que l'implantation des futurs bâtiments notamment au droit du presbytère aient des hauteurs limitées en R+1 de sorte à ne pas dévaloriser l'environnement immédiat tant par la vue et la perspective sur la Plaine que sur la qualité architecturale du site ;
- Précise que la signature du sous seing et de l'acte définitif de vente ne pourront se faire qu'après validation du projet définitif par le Conseil Municipal.

<u>Vote</u>	Pour 20	Abstention 3	Contre 0
--------------------	---------	--------------	----------

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.