

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 19 octobre 2004
(convocation du 5 octobre 2004)**

Aujourd'hui Mardi Dix-Neuf Octobre Deux Mil Quatre à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HOUDEBERT Henri, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROUSSET Alain, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BOCCIO Claude, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABARDIN Michel, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. ANZIANI Alain à M. HOURCQ Robert
M. BANAYAN Alexis à M. BELLOC Alain
M. BENOIT Jean-Jacques à Mme. DUMONT Dominique
M. BREILLAT Jacques à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
Mme. BRUNET Françoise à Mme. DARCHE Michelle
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert
Mme. CASTANET Anne à M. CASTEL Lucien
M. CAZENAVE Charles à M. SIMON Patrick (jusqu'à 10 H 30)
M. CASTEX Régis à M. CAZABONNE Alain
Mme. DELAUNAY Michèle à M. GUILLEMOTEAU Patrick
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
Mme. DESSERTINE Laurence à M. CAZABONNE Didier
M. DOUGADOS Daniel à M. BRANA Pierre
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à Mme. PUJO Colette
M. DUTIL Silvère à M. JAULT Daniel
Mme. FAORO Michèle à M. MONCASSIN Alain
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues

M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. GRANET Michel à Mme. LIMOUZIN Michèle
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISSON Serge
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri
Mme. ISTE Michèle à M. BROQUA Michel
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à M. POIGNONEC Michel
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. LOTHaire Pierre à M. MANSENCAL Alain
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
Mme. MOULIN-BOUDARD Martine à M. BRON Jean-Charles
Mme. PARCELIER Muriel à M. DUCHENE Michel
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. VALADE Jacques à M. DUCASSOU Dominique
Mme. VIGNE Elisabeth à Mme. WALRYCK Anne

LA SEANCE EST OUVERTE

**SAINT AUBIN DE MEDOC - CENTRE BOURG - Programme d'Aménagement
d'Ensemble - Décisions - Autorisations**

Madame COLLET-LEJUIF présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Suite à la décision du Conseil de Communauté en date du 9 juillet 2001 approuvant les études préalables et autorisant le lancement des études pré-opérationnelles, la Communauté Urbaine a mené en association avec la Mairie de St Aubin et en concertation avec les habitants des études à l'échelle du centre bourg.

Ces réflexions visaient à assurer progressivement la restructuration du centre pour affirmer son identité en s'appuyant sur l'offre existante des commerces et services privés et publics, en réaménageant les espaces publics et en densifiant l'offre de logements. Ces études ont donné lieu après plusieurs réunions publiques à la production d'un plan de référence qui propose :

- un réaménagement des espaces publics (agrandissement de la place et dévoiement de la route de St Médard),
- une vocation pour les emprises foncières encore mutables.

Les études menées par le Cabinet d'architectes CREHAM ont permis :

- de préciser le contenu du programme de construction d'une part et des équipements publics à réaliser ou à réhabiliter d'autre part, ainsi que les principes de composition urbaine,
- d'évaluer la faisabilité technique, économique et financière d'une intervention de la Communauté Urbaine,
- de proposer une stratégie opérationnelle ainsi que les outils juridiques les plus appropriés.

I- LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

➤ A une échelle restreinte du centre bourg :

- Utilisation des emprises foncières publiques pour resserrer et renforcer les fonctions de centralité (nouveaux équipements publics, offre nouvelle réaliste de commerces et services),
- Définir une offre nouvelle de logements locatifs intégrés à « l'airial », sans en bouleverser la qualité urbaine mais tout en raccrochant les services implantés en arrière de la place.

➤ A l'échelle d'un centre bourg « élargi » :

- Favoriser la mobilisation des assiettes foncières mutables pour s'inscrire dans les objectifs de mixité sociale et de production de logements sociaux inscrits dans la loi SRU et en cohérence avec le PLH,
- Densifier ce foncier stratégique tout en conservant un paysage urbain respectueux de l'identité communale,
- Conforter et développer des liaisons, notamment piétonnes et cyclables, entre les quartiers et de desserte du centre bourg, afin de mieux « greffer » les quartiers résidentiels et les secteurs évolutifs au centre bourg.

II- LA STRATEGIE OPERATIONNELLE

La stratégie d'intervention repose sur deux axes :

- Inscription du parti d'aménagement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et adaptation des règles lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),
- Instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble permettant une participation des futurs constructeurs aux équipements publics.

III- LE PROGRAMME PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION

Une estimation de constructibilité des terrains d'assiette des futurs projets a ainsi été réalisée îlot par îlot. Elle conclut à un programme prévisionnel global de 17 780 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) correspondant à la production de 156 logements dont 29 % à usage social.

Nom des îlots oeuvrables	Surface (en m ²)	COS moyen indicatif	Nature des constructions	SHON (en m ²)
Secteur Eglise	7 270	0,75	Log. + commerces	5 430
Secteur A	15 200	0,23	Logements	3 450
Secteur B	3 000	0,40	Logements	1 200
Secteur C	31 400	0,11	Logements	3 500
Secteur Chaigneau Nord	9 200	0,24	Logements	2 100
Secteur Chaigneau Sud	34 700	0,06	Logements	2 100

- Soit la répartition suivante :

Nature de construction	M ² SHON	%
- Logements	16 130	91
- Commerces/services	1 650	9

IV- L'INSTAURATION D'UN P.A.E.

4.1 Rappel des principes du Programme d'Aménagement d'Ensemble

La loi permet par délibération de l'autorité compétente (en l'occurrence la CUB) dans un périmètre précis, d'exonérer les constructions de la fiscalité de droit commun (T.L.E. et la P.R.E. lorsque des réseaux d'assainissement sont prévus) pour lui substituer un régime de participations à des équipements publics, dont le délai de réalisation est affiché.

4.2 Le périmètre (annexé à la présente)

Il est proposé d'englober les parcelles mutables n'ayant pas encore fait l'objet d'un permis de construire, en s'appuyant sur le périmètre de prise en considération approuvé par le Conseil de Communauté du 9 juillet 2001.

Cet outil permettra ainsi d'assurer une partie du financement des équipements publics structurants de la Commune.

4.3 Le programme des équipements publics et leur prise en charge

La loi permet d'affecter à la charge des futurs constructeurs au titre du PAE la part des équipements dont bénéficieront les futurs habitants.

4.3-1 Le programme des équipements publics : Maîtrise d'ouvrage et gestion future

Désignation	Coût HT (en €)	Coût TTC (en €)	Maîtrise d'ouvrage	Gestion future
Dévoiement route de St Médard	585 284	700 000	Département	Département
Place de l'église et cheminement piétons	723 244	865 000	CUB	Ville
TOTAL	1 308 528	1 565 000		

4.3-2 La prise en charge des équipements au titre du P.A.E. et des budgets des collectivités

Il est proposé d'imputer au P.A.E. :

- 54 % du dévoiement de la route de St Médard, le solde étant pris en charge selon les compétences par la CUB (chaussée + réseaux EP et EU), le Département (trottoirs) et la Commune (éclairage public),
- 48 % de l'aménagement de la place et des cheminements piétons, le reste étant pris en charge par la Commune (espaces verts, mobilier, éclairage) et la CUB (stationnement + revêtement).

NB Le réaménagement des voies publiques limitrophes existantes non inscrites au programme du PAE sera pris en charge par la CUB sur les crédits des voies de desserte.

Equipements publics		Coût total en €		Prise en charge							
				PAE		Budgets collectivités locales				Ville	
Désignation	N° plan	HT	TTC	En %	Montant HT en €	En %	Montant HT en €	En %	Montant HT en €	En %	Montant HT en €
Dévoiement route de St Médard		585 284	700 000	54	316 053	30	175 585	5	29 264	11	64 382
Place de l'église et cheminements piétons		723 244	865 000	48	347 157	30	216 973	22	159 114		
TOTAL		1 308 528	1 565 000	51	663 210	30	392 558	14	188 378	5	64 382

Ainsi le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE et représentant un total de 1 308 528 € HT serait assuré pour :

- 51 % (663 210 € HT) par les futurs constructeurs, aménageurs ou lotisseurs par le biais d'un régime de participation se substituant à la fiscalité de droit commun (participation PAE),
 - 30 % (392 558 € HT) par la CUB,
 - 14 % (188 378 € HT) par la Commune,
 - 5 % (64 382 € HT) par le Département,
- } pour les équipements relevant de leur compétence

4.4 Le régime de participation au titre du PAE

Montant de la participation moyenne

Le besoin total de participations espérées au titre du PAE s'élève donc à 663 210 € HT pour une constructibilité de 17 780 m² SHON.

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de :

663 210 € HT

17 780 m² SHON = 37, 30 € HT/m² SHON arrondi à 37 €

soit environ 130 % du produit de la taxe locale d'équipement et de la participation pour raccordement à l'égout. Ce niveau de participation est supportable par le marché immobilier dans ce secteur de l'agglomération.

Une modulation des participations selon la nature des constructions

Afin de tenir compte de l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain d'une part, des enjeux urbains de quartier d'autre part, il est proposé de moduler les participations en :

- allégeant la participation pour les programmes de logements aidés et les commerces et services,
- faisant participer davantage les programmes de logements non aidés et de bureaux de la manière suivante :

Modulation des participations PAE

Nature du programme		Valeur moyenne HT (en €/m ²)	Coefficient PAE	Montant en €/m ²
Logements	Non aidés	37	1,2	44
	Aidés	37	0,8	29
	Extension existante	37	1	37
Commerces Services		37	0,8	29
Bureaux		37	1,2	44

4.5 La participation budgétaire des collectivités

Si le montant du PAE était retenu, il reviendrait aux collectivités chacune pour ce qui la concerne, de budgétiser le montant total des équipements et d'assurer la prise en charge du solde des besoins de financement non couverts par les participations au titre du PAE conformément au tableau de la page 5 de la présente.

Ainsi :

- **La Ville de St Aubin** financerait les équipements d'éclairage public, d'espace vert et de mobilier de jardin pour un budget de 188 378 € HT.
- **Le Département** financerait le coût de la chaussée de la route de St Médard dévoyée pour 64 382 € HT.
- **La CUB** assurerait la maîtrise d'ouvrage des équipements de voirie, réseaux, place et cheminement piéton et financerait à hauteur de 392 558 € HT soit 469 499 € TTC.

Pour la CUB cet investissement représente 2 516 € HT par logement.

Si l'on prend en compte la perte de recettes que constitue la création d'un PAE pour la Communauté Urbaine de Bordeaux (non perception de la PRE et de 6/7 de la TLE) la participation de notre établissement par logement varie de 2 516 € à 5 787 € HT par logement.

Cet investissement de 392 558 € HT soit 469 500 € TTC serait financé à partir des crédits affectés aux opérations d'aménagement. Les enveloppes dites « communales » de voirie de St Aubin seront sollicitées pour financer les aménagements d'accompagnement des voiries périphériques du secteur du centre bourg.

Le niveau d'investissement est compatible et cohérent avec la programmation retenue par le Bureau du 9 juillet 2004.

La phase opérationnelle devrait être engagée dès 2005.

4.6 Le délai de réalisation des équipements inscrits au PAE

Compte tenu des emprises foncières encore mutables et donc de l'évolution du secteur à moyen terme, il est proposé de fixer à 10 ans le délai maximum de réalisation des équipements publics.

4.7 Modalités de versement de la participation

Les participations sont perçues hors taxes suivant les modalités ci-après :

- * dans un délai de deux ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol, Permis de construire ou Arrêté de Lotir (qui constitue le fait générateur de la participation au P.A.E),
- * Il sera proposé à l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme :
 - de fixer dans ses arrêtés un délai de paiement de six mois à compter du début des travaux de construction (ou de lotissement),
 - de prescrire le montant de la participation dans l'acte qui en constitue le fait générateur,
- * En application de l'article L 332-10 du Code de l'Urbanisme, la participation pourra être exigée sous la forme de contribution financière ou en accord avec le demandeur de l'autorisation sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains. Dans ces deux dernières hypothèses, une convention viendra préciser :
 - la nature exacte de la contrepartie, les modalités de son évaluation,
 - les conditions dans lesquelles le constructeur se libère de son obligation,
- * L'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme devra demander aux pétitionnaires de déclarer dès qu'il y a lieu le début des travaux à la CUB. Si tel n'est pas le cas, l'autorité compétente aura pouvoir, en application de l'article R 315-41 du Code de l'Urbanisme, de visiter les lieux et procéder au constat,

- * En cas de réalisation par tranches, le bénéficiaire de l'autorisation pourra demander un fractionnement du paiement,
- * Les participations seront encaissées par la CUB et une partie correspondant à la réalisation des travaux de dévoiement de la route de Saint Médard en Jalles et de la Place de l'Eglise et des cheminements piétons sera reversée à la Ville de Saint Aubin de Médoc et du Conseil Général de la Gironde au fur et à mesure des encaissements,
- * Les équipements publics construits sous la maîtrise d'ouvrage des Collectivités Publiques de l'Etat seront exonérés de participation,
- * Les constructeurs, aménageurs et lotisseurs, seront exonérés de la T.L.E et de la P.R.E,
- * La présente délibération sera jointe à tout certificat d'urbanisme délivré dans ce secteur d'aménagement,
- * La présente délibération sera affichée en Mairie de Saint Aubin de Médoc et au siège de la CUB pour une durée d'au moins un mois et publiée dans deux journaux,
- * La transcription au Plan Local d'Urbanisme du projet d'aménagement du Centre Bourg de Saint Aubin de Médoc et le report du périmètre du PAE sur le plan graphique s'effectueront dans le cadre de la révision en cours de ce document d'urbanisme.

Compte tenu des motifs exposés ci-dessus, nous vous demandons, si tel est votre avis, de bien vouloir :

DECIDER :

- D'instaurer un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le périmètre du centre Bourg de Saint Aubin de Médoc délimité sur le plan annexé à la présente délibération,
- La mise en œuvre du régime de participations applicable dans le cadre de ce PAE,
- La réalisation du programme des équipements publics défini ci avant.

AUTORISER :

- Monsieur le Président de la CUB à prendre toutes dispositions qui s'avéreraient nécessaires au bon fonctionnement du P.A.E et à signer tout document y afférant,
- L'inscription des crédits nécessaires à la réalisation du programme d'équipements du P.A.E du centre Bourg de Saint Aubin de Médoc au PPI 2005-2009.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 octobre 2004,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
4 NOVEMBRE 2004**

M. SERGE LAMAISSON