

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

**LE HAILLAN - CENTRE BOURG - Instauration d'un Programme d'Aménagement
d'Ensemble - Décisions - Autorisations
□ Confirmation de la décision de faire**

Monsieur LABISTE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Suite à la décision du Conseil de Communauté en date du 31 mai 2002 approuvant les études préalables et autorisant le lancement des études pré-opérationnelles, la Communauté Urbaine a mené en association avec la Mairie du Haillan 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 :

- la hiérarchisation et le maillage des voies et espaces publics,
- la mise en valeur du paysage,
- la densification maîtrisée du centre bourg et la diversification de l'offre de logements.

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 requalifier 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**

Trois axes d'interventions articulés autour d'un « Parc Urbain Habité » :

I-1 **VOIRIE**

En ce qui concerne la voirie, il s'agira de :

- Conforter l'axe majeur structurant de l'avenue Pasteur en prolongeant son aménagement au Nord jusqu'au carrefour de la rue de Chavaille,
- Identifier une ceinture du centre sur son côté ouest par les rues Hustin et République,
- Créer des voies de désenclavement de coeurs d'ilots,
- Augmenter l'offre de stationnement de moyenne et longue durée.

I-2 **PAYSAGE**

La structuration du centre-bourg repose sur la création d'un grand parc public urbain le long des ruisseaux du Haillan et de la Morandière qui comprendra :

- la création et la présentation de « fenêtres visuelles » sur ce parc à partir des voies,
- l'aménagement de plateaux surélevés au droit des traversées de voies sur le ruisseau,
- la réalisation de cheminements piétonniers,
- le maintien du tracé naturel des ruisseaux,
- l'aménagement d'aires de jeux.

I-3 **DENSIFICATION ET OFFRE DE LOGEMENTS**

La recherche d'une densification du tissu urbain, tenant compte de l'identité du centre, passe par:

- L'épaississement du centre à partir des voies principales,
- Le traitement des limites du parc,
- La préservation de l'identité du vieux bourg,
- La transition avec l'habitat individuel existant,
- La poursuite de l'objectif d'une production de logements sociaux correspondant à 26 % de la construction en résidences principales,
- L'engagement d'une diversification de la production des logements pour assurer une véritable identité urbaine et sociale.

II- **LA STRATEGIE OPERATIONNELLE**

La stratégie d'intervention repose sur deux axes :

- Le parti d'aménagement fera l'objet de l'instauration d'orientations d'aménagement et d'adaptation des règles d'urbanisme lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),
- L'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 la constructibilité des terrains d'assiette des futurs projets a ainsi été réalisée îlot par îlot. Elle conclut à un programme prévisionnel global de 55 450 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N).

Nom des secteurs oeuvrables	Surface en m²	COS moyen indicatif	Nature des constructions	SHON en m²
Miotte	15 000	0,54	Logements + commerces + services	8 090
Centre	27 450	0,48	Logements	13 100
Meycat	133 000	0,26	Logements	34 260

- Soit la répartition suivante :

Nature de construction	M² SHON	%
- Logements	53 100	96
- Commerces/services	2 350	4

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 étendant le périmètre de prise en considération approuvé par le Conseil de Communauté du 31 mai 2002.

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
Plateaux surélevés rues Hustin, Pasteur, République	348 750	417 105	CUB	CUB
Collecteur EU : chemin de Meycat	17 000	20 332	CUB	CUB
Parc urbain	4 038 320	4 829 830	Ville	Ville
TOTAL	4 404 070	5 267 267		

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. :

- 100 % de la réalisation des plateaux surélevés sur les rues Hustin, Pasteur et République,
- 100 % du collecteur EU équipant le chemin de Meycat,
- 40 % de l'aménagement du parc urbain, le solde étant pris en charge par la ville au titre de ses compétences.

N.B. Le réaménagement des voies publiques limitrophes existantes non inscrites au programme de P.A.E. sera pris en charge par la CUB sur les crédits des voies de desserte.

Equipements publics		Coût total en €		Prise en charge					
				PAE		CUB		Ville	
Désignation	N° plan	HT	TTC	En %	Montant HT en €	En %	Montant HT en €	En %	Montant HT en €
Plateaux surélevés		348 750	417 105	100	348 750	0	0	0	0
Collecteur EU		17 000	20 332	100	17 000	0	0	0	0
Parc urbain		4 038 320	4 829 830	40	1 615 328	0	0	60	2 422 992
TOTAL		4 404 070	5 267 267	45	1 981 078	0	0	55	2 422 992

Ainsi le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE et représentant un total de 4 404 070 € HT serait assuré pour :

- 45 % (1 981 078 € 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),
- 55 % (2 422 992 € HT) par la Commune.

Une partie des participations versées au titre du PAE et correspondant à l'aménagement du Parc d'un montant de 1 615 328 € HT sera reversée par la CUB à la Commune.

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 1 981 078 € HT pour une constructibilité de 55 450 m² SHON.

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de :

1 981 078 € HT

55 450 m² SHON = 35, 72 € HT/m² SHON arrondi à 36 € HT

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 soit de la manière suivante :

Modulation des participations PAE

Nature du programme		Valeur moyenne HT	Coefficient PAE	Montant en €/m ² HT
Logements	Non aidés	36 €/m ²	1,2	43
	Aidés	36 €/m ²	0,8	29
	Extension existante	36 €/m ²	1	36
Commerces Services		36 €/m ²	0,8	29
Bureaux		36 €/m ²	1,2	43

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 du Haillan** financerait le solde de l'aménagement du Parc urbain à hauteur de 2 422 992 € HT

➤ **La CUB** assurerait la maîtrise d'ouvrage des équipements de voirie et réseaux et reverserait à la commune le montant des participations affectées à l'aménagement du parc (soit 1 615 328 € HT) ce qui représente un investissement global HT de 1 981 078€.

Cet investissement de la CUB représente 3 544€ HT par logement.

Si l'on prend en compte la perte de recette que constitue la création d'un PAE pour la Communauté Urbaine de Bordeaux (plus de PRE et 6/7 de la TLE) la participation de notre établissement par logement varie de 3 544€ HT à 6 270 € HT par logement.

Les enveloppes dites « communales » de voirie du Haillan 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 du parc urbain sera reversée à la Ville du Haillan 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 du Haillan 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 du Haillan 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 du Haillan 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 du Haillan 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 LAMAISON

