

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. BANDEL 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, Mme 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 TAILLAN - Centre Bourg - Instauration d'un Programme d'Aménagement
d'Ensemble - Décisions - Autorisations
□ Confirmation de la décision de faire**

Monsieur FREYGEFOND présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Suite à la décision du Conseil de Communauté en date du 15 février 2002 approuvant les études préalables et autorisant le lancement des études pré-opérationnelles, la Communauté Urbaine a mené en association avec la Mairie du Taillan 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. Elles ont donné lieu après plusieurs réunions publiques à la production d'un plan de référence qui propose :

- un réaménagement des espaces et des équipements publics (agrandissement de la place, dévoiement de la rue de la Maison des Jeunes, création d'un parking au droit des écoles, extension du groupe scolaire),
- une vocation pour les emprises foncières encore mutables.

Les études menées par le Cabinet d'architectes BAGGIO 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

- Redonner à l'avenue de Soulac une vocation locale en profitant du délestage du trafic grâce à la déviation de la RN 215,
- Aménager des continuités entre les différents espaces publics associés aux équipements, dans le but de créer une entité spatiale significative,

- Profiter des emprises foncières mutables afin de répondre aux orientations communautaires (PLH, PDU...) et d'intégrer ces secteurs dans la composition du centre,
- Donner une vocation aux espaces sous-utilisés de manière à ce qu'ils participent à un fonctionnement unitaire du centre bourg,
- Dynamiser et centraliser l'activité commerciale locale,
- Réorganiser le stationnement public en l'adaptant aux principaux usages,
- Valoriser la structure paysagère et les accès des deux espaces verts publics,
- Développer le système viaire sur le secteur ancien sans toutefois systématiser l'élargissement et le trafic automobile sur toutes les voies.

I- 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.
- La mise en place d'un dispositif de suivi de la réalisation du programme de construction par la désignation d'un architecte urbaniste coordonnateur.

II- 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 30 465 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N)

| Nom des îlots oeuvrables | Surface en m² | COS moyen indicatif | Nature des constructions | SHON en m² |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Secteur Nord Est | 47 800 | 0,37 | Logements | 18 680 |
| Secteur Centre | 16 500 | 0,61 | Logements + Commerces + Services | 10 085 |
| Secteur Sud-Ouest | 8 500 | 0,2 | Logements | 1 700 |

Soit la répartition suivante :

| Nature de construction | M ² SHON | % |
|------------------------|-----------------------|------|
| - Logements | 28 892 m ² | 95 % |
| - Commerces/services | 1 573 m ² | 5 % |

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 des constructeurs ou lotisseurs de tout ou partie des coûts des équipements publics réalisés dans l'intérêt principal des usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné.

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 15 février 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 TTC en € | Maîtrise d'ouvrage | Gestion future |
|---------------------------|---------------|--------------------|----------------|
| Voie nouvelle A | 300 000 | CUB | CUB |
| Place centrale | 380 000 | CUB | CUB |
| Parking de proximité A | 180 000 | CUB | CUB |
| Parking de proximité B | 240 000 | CUB | CUB |
| Extension Groupe Scolaire | 1 500 000 | CUB | CUB * |

(*) Conformément à l'article L5215-20-1 4^{ème} alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales, la propriété et l'entretien de ces locaux scolaires pourront être transférés, sur sa demande à la ville, à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de leur mise en service.

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

Il est proposé d'imputer au P.A.E. :

- 35 % du dévoiement de la rue de la Maison des Jeunes (voie A), de l'aménagement du parking de la Mairie, de la Place centrale, de la création du parking des écoles, de l'extension du groupe scolaire (3 classes),
- 65 %, soit le solde, étant pris en charge par la CUB.

Le total regroupant le programme des équipements publics, la maîtrise foncière, les démolitions, s'élève à 3 762 050 € TTC.

Il est précisé que l'extension du groupe scolaire existant (3 classes) sous maîtrise d'ouvrage de la CUB pourra être réalisée par la Ville dans le cadre d'une convention de délégation de Maîtrise d'Ouvrage qui fera l'objet d'une décision spécifique du Conseil de Communauté.

Le réaménagement des voies publiques limitrophes existantes sera pris en charge par la CUB sur les crédits des voies de desserte.

| Equipements publics | Coût total (en €) | Prise en charge | | | | |
|--|----------------------|--------------------------|-----------|------------------------------|-----------|-------------------|
| | | Budget des collectivités | | | | |
| | | PAE | | Budget collectivités locales | | |
| Désignation | HT | TTC | En % | Montant en € HT | En % | Montant (en € HT) |
| Voie nouvelle A + foncier + réseaux + démolition | 429 883 | 514 140 | 35 | 150 459 | 65 | 279 424 |
| Place centrale + démolition + foncier | 1 110 292 | 1 327 910 | 35 | 388 602 | 65 | 721 690 |
| Parking de proximité A | 150 502 | 180 000 | 35 | 52 676 | 65 | 97 826 |
| Parking de proximité B | 200 669 | 240 000 | 35 | 70 234 | 65 | 130 435 |
| Extension Groupe Scolaire (3 classes) | 1 254 180 | 1 500 000 | 35 | 438 963 | 65 | 815 217 |
| TOTAL | 3 145 526 | 3 762 050 | 35 | 1 100 934 | 65 | 2 044 592 |

Ainsi le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE et représentant un total de 3 145 526 € HT serait assuré pour :

- 35 % (1 100 934 € 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),
- 65 % (2 044 592 € HT) par la CUB au titre des opérations d'aménagement.

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 1 100 934 € HT pour une constructibilité de 30 465 m² SHON.

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de :

1 100 934 € HT

30 465 m² SHON = 36,13 € HT/m² SHON arrondi à 36 €

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 façon suivante :

Modulation des participations PAE

| Nature du programme | | Valeur moyenne (HT en €/m²) | Coefficient PAE | Montant (en €/m²) |
|----------------------------|---------------------|---|----------------------------|---|
| Logements | Non aidés | 36 | 1,2 | 43 |
| | Aidés | 36 | 0,8 | 29 |
| | Extension existante | 36 | 1 | 36 |
| Commerces Services | | 36 | 0,8 | 29 |
| Bureaux | | 36 | 1,2 | 43 |

4.5 La participation budgétaire et la maîtrise d'ouvrage des collectivités

- **La Ville du Taillan** assurerait la maîtrise d'ouvrage du Groupe Scolaire dans le cadre de la délégation de maîtrise d'ouvrage de la CUB à son profit et sans en assurer le financement.
- **La CUB** assurerait la maîtrise d'ouvrage des équipements de voirie, réseaux et places. Il est également proposé que la Communauté prenne à sa charge le suivi du projet urbain par l'intervention d'un architecte urbaniste coordonnateur dont le coût est évalué à 100 000€ TTC (soit 83 612€ HT).

Cet investissement représente pour la CUB 2 128 204 € HT soit 6 410 € HT par logement.

Cet investissement de 2 128 204 € HT soit 2 545 332 € TTC serait financé à partir des crédits affectés aux opérations d'aménagement. Les enveloppes dites « communales » de voirie du Taillan 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 de l'extension du groupe scolaire sera reversée à la Ville du Taillan 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 Taillan 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 Taillan 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 Taillan 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 Taillan 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