

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 21 juillet 2006  
(convocation du 10 juillet 2006)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Juillet Deux Mil Six 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 ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, M. HOUDEBERT Henri, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvere, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. BOBET Patrick à M. DUCHENE Michel	M. CAZENAVE Charles à M. DAVID Jean-Louis
Mme. CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard	M. CORDOBA Aimé à M. BROQUA Michel
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre	M. DELAUX Stephan à Mme PARCELIER Muriel (à partir de 10 h 30)
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick	Mme. FAORO Michèle à Mme. LIMOUZIN Michèle
M. TOUZEAU Jean à M. DAVID Jean-Louis	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel	Mme. ISTE Michèle à M. SARRAT Didier
M. BANNEL J. Didier à Mme BRACQ Mireille (jusqu'à 10 h 15)	Mme. JORDA-DEDIEU Carole à M. LOTHAIER Pierre
M. BAUDRY Claude à M. FERILLOT Michel	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. BELIN Bernard à M. TAVART Jean-Michel	M. MANSENCAL Alain à M. MERCHERZ Jean
M. BELLOC Alain à Mme. PUJO Colette	M. MAURIN Vincent à Mme. EYSSAUTIER Odette
M. BREILLAT Jacques à M. CASTEL Lucien	M. MONCASSIN Alain à M. GRANET Michel
Mme. BRUNET Françoise à M. SIMON Patrick	Mme MOULIN-BOUDARD Martine à Mme CAZALET A. Marie (jusqu'à 10 h 45)
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	Mme PALVADEAU Chrystèle à M. NEUVILLE Michel
M. CARTI Michel à Mme. CARTRON Françoise	M. POIGNONEC Michel à M. FAYET Guy
Mme CASTANET Anne à Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude	Mme. RAFFARD Florence à M. QUANCARD Joël
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André	

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX - ILOT D'ARMAGNAC - Instauration d'un programme  
d'Aménagement d'Ensemble - Décisions - Autorisations**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En mai 2002, le Comité de Suivi des études pré-opérationnelles du secteur Armagnac Belcier a validé la conclusion des études urbaines et le bilan pré-opérationnel de l'opération.

Cette validation a permis de faire inscrire en décembre 2005 2.5 millions d'euros au Programme Prévisionnel d'Investissement de la CUB au titre des opérations d'aménagement afin de financer les équipements publics nécessaires à la viabilisation de cet îlot (prolongement de la rue de Sarrette, aménagement de la rue Eugène Delacroix en complément des travaux du tramway, aménagement d'un jardin traversant et de contre-allées de desserte).

**1- LE PROJET URBAIN**

**1.1 Objectifs et orientations d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement de l'îlot d'Armagnac sont les suivants :

- Réaliser un paysage urbain adapté à l'environnement :
  - Rue d'Armagnac : constituer une rive bâtie à l'échelle du vide occupé aujourd'hui par les voies ferrées et à plus long terme par un parc,
  - Rue des Terres de Bordes : constituer une tête d'îlot en signal à proximité de la gare,
  - Rue Eugène Delacroix : instaurer un dialogue avec le quartier existant le long d'un espace public large, planté, apaisé et emprunté par le tramway,
  - Rue Beck : amorcer la constitution d'un espace public en interface avec les liaisons entre la gare, les quais et les boulevards.
- Définir une programmation des constructions qui bénéficie de la proximité de la gare et de la desserte en transport en commun et améliore les conditions de vie dans le quartier existant :
  - Privilégier l'implantation d'activités tertiaires rue d'Armagnac et en tête d'opération vers la gare,
  - Constituer une rive d'habitat rue Eugène Delacroix et implanter en rez-de-chaussée des programmes liés à la vie du quartier,

- Ménager des espaces publics et privés plantés afin d'augmenter à court terme l'attractivité et la qualité de vie dans le quartier et à plus long terme, prolonger jusqu'à la rue Eugène Delacroix la trame paysagère.

## **1.2 La maîtrise foncière et les projets en cours.**

L'OPAC Gironde Habitat, propriétaire d'une majeure partie du foncier de cet îlot y a installé son siège social en 2004.

Depuis, l'OPAC a poursuivi sa maîtrise foncière, et notamment les terrains en partie impactés par le tramway. Désireux de construire sur ses terrains, Gironde Habitat a mené un concours d'architectes pour un programme de construction. A l'issue de ce concours remporté par Catherine FURET, une esquisse du projet comprenant du logement social en PLUS (35) et PLS (60) du logement étudiant et des activités tertiaires a été validée par la Ville de Bordeaux.

La Communauté Urbaine prépare actuellement un dossier de Déclaration d'Utilité Publique afin de maîtriser les dernières parcelles privées de l'îlot.

De plus, d'autres projets se développeront sur ce territoire.

A la demande de la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine s'est engagée à céder à la société Domofrance 3800 m<sup>2</sup> de SHON que cette dernière apportera à la Foncière en contrepartie du financement par l'ANRU de l'opération de démolition-reconstruction de l'îlot Saint Jean à Bordeaux.

## **1.3 Le programme prévisionnel de construction**

Le programme global de construction permettra la réalisation de :

- 1) 501 logements soit 28 925 m<sup>2</sup> de SHON dont :
  - 180 logements étudiants en PLS (soit 4 000 m<sup>2</sup> de SHON),
  - 95 logements dont un tiers en PLUS et deux tiers en PLS (soit 8 200 m<sup>2</sup> de SHON),
  - un hôtel de 100 chambres (soit 3 000 m<sup>2</sup> de SHON) destinées au personnel roulant de la SNCF,
  - 120 logements dont la typologie reste à définir (soit 10 000 m<sup>2</sup> de SHON) ,
  - 36 logements (soit 3 725 m<sup>2</sup> de SHON) destinés à Domofrance en contrepartie apportée à la Foncière Logement dans le cadre de l'opération ANRU de Bordeaux Saint Jean,
- 2) 9000 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 3) et une offre de locaux destinés à des commerces/services et activités associatives représentant environ 750 m<sup>2</sup> SHON, qui se développe en pieds d'immeuble le long de la rue E. Delacroix.

Soit un total de **38 675 m<sup>2</sup>** de SHON.

## **1.4 Le programme d'équipements publics**

Celui-ci est constitué par :

- Le prolongement de la rue de Sarrette vers la rue d'Armagnac,
- La création d'une contre-allée de desserte le long de l'emprise du tramway rue Delacroix accompagnée de l'aménagement d'un mail planté,
- La création d'un jardin reliant les rues Delacroix et Armagnac,
- La création d'une contre-allée de desserte desservant les îlots situés de part et d'autre de ce jardin.

### **1.5 Le montage juridique et financier**

Il est proposé de :

- concentrer l'intervention publique sur la réalisation du programme d'équipements publics mentionnés ci-dessus.
- encadrer l'initiative privée par le futur PLU. Les réflexions urbaines retenues ont fait l'objet d'une traduction dans le PLU notamment dans la fiche d'orientation d'aménagement urbain du secteur. De plus, les principaux espaces publics font l'objet d'une inscription en Emplacements Réservés au plan de zonage.
- instaurer un Programme d'Aménagement d'Ensemble qui permettra d'affecter les participations financières des futurs constructeurs à la réalisation des équipements publics mentionnés ci-dessus.

## **2- INSTAURATION D'UN P.A.E**

### **2.1 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 (TLE et la PRE 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.

### **2.2 Le périmètre (annexé au présent rapport)**

Il est proposé de créer un périmètre de PAE englobant l'ensemble des terrains compris entre les rues Eugène Delacroix, Beck, de Brienne, d'Armagnac et des Terres de Bordes.

### **2.3 Le programme des équipements publics et leur prise en charge**

Les participations au titre du PAE peuvent être exigées pour le financement de la part des équipements dont bénéficieront les futurs habitants ou usagers du secteur concerné.

#### **2.3.1 Le programme des équipements publics à réaliser dans le cadre du PAE**

Le programme des équipements publics à réaliser est celui décrit dans le paragraphe 1.4 ci-dessus.

#### **2.3.2 Les modalités de financement des équipements publics**

Programme des équipements publics à réaliser						Budget des Collectivités Locales					
		maîtrise d'ouvrage travaux	futur gestionnaire	Cout total en €		CUB			Ville de Bordeaux		
						participation PAE		solde à la charge de la CUB (solde du coût HT + TVA)	participation PAE		solde à la charge de la VILLE (solde du coût HT + TVA)
Désignation	Poste			Montant en € HT	Montant en € TTC	En % du coût HT	Montant	Montant en € TTC	En % du coût HT	Montant	Montant en € TTC
Rue de Sarette	Mobilier,Espaces verts, Eclairage public	Ville	Ville	75 600 €	90417,6	0%	0 €	0 €	50%	37 800 €	52 618 €
	Acquisitions	CUB	CUB	95 600 €	95 600 €	50%	47 800 €	47 800 €	0%	0 €	0 €
	Travaux voirie et réseau d'assainissement y compris études	CUB	CUB	552 000 €	660 192 €	50%	276 000 €	384 192 €	0%	0 €	0 €
Contre Allée rue Eugène Delacroix (voie de desserte) et mail planté d'accompagnement	Mobilier,Espaces verts, Eclairage public	Ville	Ville	172 800 €	206668,8	0%	0 €	0 €	30%	51 840 €	154 829 €
	Acquisitions	CUB	CUB	432 000 €	432000	30%	129 600 €	302 400 €	0%	0 €	0 €
	Travaux mail d'accompagnement y compris études	Ville	Ville	471 500 €	563914	0%	0 €	0 €	30%	141 450 €	422 464 €
	Travaux voirie et réseau d'assainissement y compris études	CUB	CUB	1 380 000 €	1650480	30%	414 000 €	1 236 480 €	0%	0 €	0 €
Jardin traversant reliant les rues Delacroix et d'Armagnac	Acquisitions	Ville	Ville	144 000 €	144000	0%	0 €	0 €	50%	72 000 €	72 000 €
	Aménagements de surface, réseaux, mobilier, espaces verts, éclairage public y compris études	Ville	Ville	231 150 €	276455,4	0%	0 €	0 €	50%	115 575 €	160 880 €
Contre-allée de desserte traversant l'ilot (entre les rues Delacroix et d'Armagnac)	Acquisitions	CUB	CUB	81 000 €	81000	40%	32 400 €	48 600 €	0%	0 €	0 €
	Mobilier,Espaces verts, Eclairage public	Ville	Ville	64 800 €	77500,8	0%	0 €	0 €	40%	25 920 €	51 581 €
	Travaux voirie et réseau d'assainissement y compris études	CUB	CUB	805 000 €	962780	40%	322 000 €	640 780 €	0%	0 €	0 €
Totaux					5 241 009 €		1 221 800 €	2 660 252 €		444 585 €	914 372

## **Total des investissements communautaires**

Le total des investissements communautaires représente 3 882 052 €TTC. Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs dans le cadre d'un PAE à hauteur de 1 221 800 €, le solde soit 2 660 252 €TTC étant financé par le budget communautaire à partir :

- des crédits dédiés aux opérations d'aménagement à concurrence de 70% soit 1 862 177 €TTC,
- des enveloppes de desserte destinées à la commune de Bordeaux sollicitées pour financer le solde de 30% soit 798 076 €TTC.

Les crédits seront échelonnés sur la durée de l'opération et inscrits dans le futur PPI 2007-2011 et éventuellement en années ultérieures.

Le coût de revient de ce programme pris en charge par la CUB est d'environ 5 009 €TTC / logement.

## **Total des investissements communaux**

La commune pour sa part inscrirait 1 358 957 €TTC. Elle se verrait reverser au titre du PAE 444 585 €, soit un solde à sa charge 914 372 €TTC.

### **2.4 LE DELAI DE REALISATION DES EQUIPEMENTS INSCRITS AU PAE**

Conformément à l'article L332-9 du Code de l'Urbanisme, 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 de la totalité des équipements publics programmés et inscrits dans ce PAE à compter de la date à laquelle la présente délibération sera exécutoire.

### **2.5 LE REGIME DE PARTICIPATION AU TITRE DU PAE**

#### **2.5.1 Montant de la participation moyenne**

Le besoin total de participations espérées au titre du PAE s'élève donc à 1 666 385 € pour une constructibilité de 38 675 m<sup>2</sup> SHON.

Ainsi la participation moyenne par m<sup>2</sup> de SHON est de :

$$\frac{1\,666\,385\,€}{38\,675\,m^2\,SHON} = 43\,€ / m^2\,SHON$$

## 2.5.2 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, les commerces et les services de proximité,
- faisant participer davantage les programmes de logements non aidés et de bureaux de la façon suivante :

### Modulation des participations PAE

NATURE DU PROGRAMME	MONTANT (en € HT / m <sup>2</sup> SHON)
Logements PLUS	25
Logements PLS – Accession conventionnée	35
Commerces et services de proximité	35
Locaux associatifs	35
Logements Accession libre	48
Extension existante	48
Bureaux	48

## 2.6 MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

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

- la prescription a une durée de validité 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 PAE),
- 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 des constructeurs ou lotisseurs se substituent au versement de la taxe locale d'équipement (T.L.E) et de la participation pour Raccordement à l'Egoût (P.R.E).
- le report du périmètre du PAE sur le plan du PLU s'effectuera dans le cadre de la mise à jour 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 de l'îlot d'Armagnac, sis à Bordeaux, et délimité sur le plan annexé à la présente délibération,
- de mettre en œuvre le régime de participation applicable dans le cadre de ce PAE,
- de réaliser le programme des équipements publics défini ci avant.

#### **AUTORISER :**

- Monsieur le Président de la CUB à prendre toutes dispositions qui s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement du PAE et à signer tout document y afférant,
- L'inscription des crédits nécessaires à la réalisation du programme d'équipements du PAE de l'îlot d'Armagnac au PPI 2007-2011.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Les élus Socialistes bordelais s'abstiennent

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 21 juillet 2006,

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

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
2 AOÛT 2006**

M. BERNARD LABISTE





