

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 27 novembre 2009
(convocation du 16 novembre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Novembre Deux Mil Neuf 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FLORIAN Nicolas, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BENOIT Jean Jacques à M. MOULINIER Maxime à cpter de 10 h 00
Mme. CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. LABARDIN Michel
Mme. FAYET Véronique à M. BOUSQUET Ludovic
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick à cpter de 10 h 45
M. FREYGEFOND Ludovic à M. FELTESSE Vincent
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre à cpter de 11 h 00
M. SAINTE MARIE Michel à M. BAUDRY Claude à cpter de 10 h 55
M. SEUROT Bernard à M. BRON Jean-Charles à cpter de 10 h 10
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. BRUGERE Nicolas
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
Mme. DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan

Mlle. DELTIMPLE Nathalie à Mlle. EL KHADIR Samira
M. DUBOS Gérard à M. CHARRIER Alain
M. DUCASSOU Dominique à M. DUPOUY Alain
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. PALAU Jean-Charles à Mme. PARCELIER Muriel
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à M. JOUBERT Jacques
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à cpter de 11 h 10
M. ROUYEYRE Matthieu à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 h 00
puis à cpter de 12 h 00
M. SENE Malick à M. DAVID Alain
Mme. WALRYCK Anne à Mme. TOUTON Elisabeth

EXCUSE :

LA SEANCE EST OUVERTE

**BRUGES -Secteur "Ausone" - Validation des études pré-opérationnelles -
Instauration d'un programme d'aménagement d'ensemble - DECISION -
AUTORISATIONS**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1. LE PERIMETRE DE PROJET

Le secteur du projet urbain de 75 ha est bordé par les voies existantes rue du Réduit, rue Allard, rue Ausone, rue Maumey, rue Andron.

Ce site englobe une grande propriété de 20 ha au centre du secteur actuellement non urbanisée et présentant des plantations d'arbres de haute futaie.

Au PLU ce secteur se développe sur 4 zonages :

- UDM et 1 AU UDM : secteur de tissu de forme mixte
- AUPC et 1 AU UPC : secteur de tissu pavillonnaire compact

Le secteur Ausone est actuellement en pleine mutation avec une multiplicité de projets immobiliers d'envergure. Ce quartier d'accès difficile par la présence de la voie ferrée et du cimetière sera à terme le maillon futur assurant la liaison centre ville/ZAC Tasta.

Le potentiel de développement de ce secteur permet d'envisager la réalisation d'environ 2000 logements, cette évolution étant supportée et optimisée par le développement à moyen terme de moyens de transport collectif :

- Augmentation du cadencement de la ligne ferroviaire,
- Création d'une ligne tram/train assurant la liaison Macau/Bordeaux via Blanquefort et création d'une station à proximité immédiate du site,
- Restructuration de la gare de Bruges avec création d'un pôle multimodal.

Compte tenu de l'intérêt porté par les différents opérateurs, du potentiel de développement envisagé, de l'optimisation des moyens de transport collectif desservant ces terrains à terme et donc du risque d'une part, d'inflation du foncier et d'autre part, d'une urbanisation non encadrée, la collectivité se doit d'intervenir pour garantir un développement harmonieux, cohérent et respectueux du cadre de vie des futurs habitants en assurant le respect de la mixité sociale et fonctionnelle des constructions ainsi que la qualité environnementale et architecturale.

2. LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

Les objectifs principaux de cette opération résident dans :

- La production conséquente de logements afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence en faveur du logement ainsi que la création de liaisons avec le centre bourg, la ZAC « les Vergers du Tasta » et le Lac, et l'aménagement d'un parc urbain communal.

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Concevoir des espaces publics laissant une large place au végétal à savoir :
 - Des espaces emblématiques et conviviaux avec notamment l'aménagement d'un parc urbain,
 - Des rues aménagées avec création d'allées qui favorisent les modes de déplacements doux.
- Produire des logements et des activités dans un cadre développement durable assurant une mixité sociale et fonctionnelle.
- Assurer une « couture » avec les constructions pavillonnaires existantes dans ce quartier.
- Offrir un cadre de vie de qualité en frange d'un parc boisé en ménageant des fenêtres visuelles sur cet espace paysagé.
- Permettre un accès privilégié vers les équipements de centralité.

3. LE CONTENU DU PROJET URBAIN

3.1) Le programme prévisionnel de construction

Le programme global de construction développe environ 174 000 m² de SHON, dont 170 000 m² de SHON consacrés au logement (soit 1 960 logements) répartis de la manière suivante :

- 531 logements PLUS/PLAI soit 25%,
- 106 logements accession sociale soit 5%,
- 1323 logements en accession libre soit 70%.

Cette offre nouvelle qui s'inscrit dans la volonté affichée par le Plan d'Urgence pour le logement contribuera à réduire le déficit de logements locatifs sociaux observé sur la commune.

Enfin, le programme prévisionnel de construction prévoit la réalisation de 4 000m² de SHON destinés à des activités et bureaux.

3.2) Le programme global des équipements publics

Le programme des équipements publics est consacré au réaménagement des espaces publics existants tant en matière de voirie que d'assainissement et se décompose de la manière suivante :

- rue des Hirondelles : travaux, voirie, assainissement EP,
- rue Déruppé : travaux, assainissement EU,
- rue Beyerman partie nord : travaux, voirie, assainissement EP,
- rue Andron : travaux, voirie,
- rue Allard : travaux, voirie, assainissement EP, espaces verts, éclairage,
- rue Maumey Nord et Sud : travaux, voirie, assainissement EP, espaces verts, éclairage,

- Giratoire Ausone/Hirondelle : travaux, voirie, assainissement EP, espaces verts, éclairage,
- Passage supérieur SNCF : travaux, voirie,
- Parc urbain : travaux aménagement,
- Giratoire Maumey/avenue d'Aquitaine : travaux, voirie, assainissement EP, espaces verts, éclairage.

3.3) La prise en compte du développement durable

Le projet devra s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Outre le souci de la mixité sociale, tous les constructeurs intervenant dans le périmètre du PAE (y compris lotisseurs) prendront en compte les enjeux environnementaux dans la réalisation des programmes de construction.

La mise en œuvre d'un projet durable se traduira également par une gestion des stationnements qui seront insérés au maximum sous bâtiment ou sous les frondaisons en surface. La gestion des eaux pluviales fera appel à des techniques permettant une rétention des eaux dans des bassins paysagers et autres techniques assurant ainsi une percolation des eaux dans les sols. Par ailleurs, les accès et voies internes seront paysagés afin de s'intégrer dans ce secteur particulièrement boisé.

Enfin, un maillage par des cheminements piétons notamment au travers du parc urbain central sera privilégié. La desserte en transport en commun est actuellement assurée quotidiennement par les lignes 57 et 58 avenue d'Aquitaine et 27 et 36 chemin du Réduit et avenue Jean Jaurès. Ce maillage de transport en commun pourra être revu en fonction de l'arrivée prochaine éventuelle d'un tram-train. Afin d'optimiser la desserte transports en commun du secteur Ausone, les voies principales aménagées dans le cadre du projet devront permettre la circulation et les girations pour les bus sur ces voies mais aussi sur la voie nouvelle qui pourra être utilisée à terme.

4. LE MONTAGE JURIDIQUE ET OPERATIONNEL

4.1) Instauration d'un PAE

Il est proposé de faire participer les futurs constructeurs au programme des équipements publics nécessaires au développement du nouveau quartier dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

4.2) Traduction du projet urbain dans le PLU

Les réflexions urbaines retenues ont fait l'objet d'une traduction dans le PLU, notamment dans la fiche d'orientation urbaine du secteur.

Le report du périmètre du PAE dans les documents graphiques du PLU s'effectuera dans le cadre de la mise à jour de ce document.

4.3) Le recours à un architecte-urbaniste-coordonnateur

Afin de veiller au suivi et au respect des orientations d'aménagement, à la qualité urbaine et architecturale, il est proposé que la Communauté urbaine s'adjoigne les services d'un architecte-urbaniste qui expertisera les différents projets d'espaces publics et de constructions.

5. LE DELAI DE REALISATION DU PROGRAMME GLOBAL DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme et notamment l'importance du secteur d'aménagement et du rythme prévisible de l'urbanisation, il est proposé de fixer à 15 ans, le délai 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.

6. LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément aux dispositions des articles L.332-9 et L.332-11-1 du code de l'urbanisme, les constructions incluses dans le périmètre d'un PAE sont exonérées d'une part de la TLE, et d'autre part de la PRE puisque les réseaux d'assainissement sont compris dans le programme des équipements publics. C'est le régime de participation des constructeurs au financement des équipements publics qui se substitue à la fiscalité de droit commun.

6.1) La répartition du financement

6.1.1 La contribution des futurs constructeurs aux coûts des équipements publics inscrits au PAE

Le programme d'aménagement d'ensemble permettra une contribution des futurs constructeurs à la réalisation du programme des équipements publics correspondants aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre concerné. Cette participation n'excédera pas la fraction du coût des équipements proportionnelle à ces besoins.

Ainsi les équipements publics propres de voirie, d'assainissement et les ouvrages d'art, seront pris en charge à hauteur de 100% car ces équipements sont créés et aménagés pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier sur le secteur.

Le parc urbain sera financé au titre du PAE à concurrence de 17% considérant qu'il bénéficiera en partie aux futurs habitants mitoyens du parc mais principalement à la population de Bruges s'agissant d'un ouvrage de dimension communale.

- rue des Hirondelles : travaux, voirie, assainissement EP 100%,
- rue Déruppé : travaux, assainissement EU 100%,
- rue Beyerman partie nord : travaux, voirie, assainissement EP 100%,
- rue Andron : travaux, voirie 100%,
- rue Allard : travaux, voirie, assainissement EP, espaces verts, éclairage 100%,
- rue Maumey Nord et Sud : travaux, voirie, assainissement EP, espaces verts, éclairage 100%,
- Giratoire Ausone/Hirondelle : travaux, voirie, assainissement EP, espaces verts, éclairage 100%,
- Passage supérieur SNCF : travaux, voirie 100%,
- Parc urbain : travaux aménagement 17%,
- Giratoire Maumey/avenue d'Aquitaine : travaux, voirie, assainissement EP, espaces verts, éclairage 100%.

6.1.2 Une modulation des participations selon la nature des constructions

Afin de tenir compte de l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du PLH et du plan d'urgence pour le logement d'une part, et des enjeux urbains de ce territoire d'autre part, il est proposé de moduler les participations en :

- allégeant la participation pour les programmes de logements aidés (PLAI, PLUS, PLS) ainsi que pour les commerces et services de proximité ;
- faisant participer davantage les programmes de logements non aidés et les bureaux.

Cette modulation serait la suivante :

Nature du programme	SHON m²	Montant (en €/m² SHON)	Participation en €
Logements PLUS et PLAI	42 500	30	1 275 000
Logements accession aidée et PLS	8 500	40	340 000
Logements accession libre	119 000	60	7140000
Bureaux et activités	4 000	45	180 000
TOTAL	174 000		8 935 000

Montant de la participation moyenne

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 8 935 000€ pour une constructibilité de 174 000 m² SHON.

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de :

Total attendu des participations

8 935 000

174 000 = 51,35 €/m²

Nbr. total de m²

6.2) Bilans financiers

Plan de financement du PAE :

PLAN DE FINANCEMENT DU PAE			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE	13 420 094	Participation des futurs constructeurs	8 935 000
		Investissement net des collectivités	4 485 094

		dans le cadre du PAE	
TOTAL	13 420 094		13 420 094

Le montant des travaux inscrit dans les tableaux ci-joints s'entend aux conditions économiques du mois M0 de la présente délibération. Ce montant des travaux pourra être actualisé annuellement sur la base de l'index TP01 (travaux publics index général tout travaux) ce qui fera l'objet d'une délibération expresse en conseil communautaire.

Le montant de la participation due par les constructeurs pourra être actualisé en fonction de l'évolution du montant des travaux telle que calculée comme précisé ci-avant .

Total des investissements communautaires :

BILAN CUB			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage CUB	9 328 019	Participations des futurs constructeurs	8 142 009
		Budget CUB	1 286 010
Intervention d'un architecte urbaniste coordonnateur	100 000		
TOTAL	9 428 019		9 428 019

Le total des investissements communautaires représente 9 428 019€ TC. Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs dans le cadre du PAE à hauteur de 8 142 009 €, le solde 1 186 010 € TTC représentant uniquement la part de TVA et étant financé par le budget communautaire. A la part de TVA s'ajoute l'intervention d'un architecte urbaniste coordonnateur d'un montant de 100 000 € TTC financée également par le budget communautaire.

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

Total des investissements communaux :

BILAN VILLE			
DEPENSES TTC		RECETTES TTC	
Coût des équipements publics inscrits dans le	4 092 075	Participations des futurs	792 991

PAE sous maîtrise d'ouvrage Ville		constructeurs	
		Budget Ville	3 299 084
TOTAL	4 092 075		4 092 075

Modalités de versement de la participation

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

- 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'autorisation d'urbanisme, permis de construire ou permis d'aménager, qui en constitue le fait générateur,
- L'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme sera tenue d'adresser à la CUB les déclarations d'ouverture de chantier transmises par les bénéficiaires de permis de construire ou d'aménager. En l'absence de déclaration d'ouverture de chantier, l'autorité compétente procèdera au constat du démarrage des travaux, conformément aux dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, et fera parvenir le procès-verbal à la CUB,
- La mise en recouvrement de la participation prescrite, n'étant soumise à aucune prescription abrégée particulière, peut être effectuée dans le délai de 5 ans,
- 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'Egout (P.R.E.),
- Les participations seront recouvrées par la CUB sur la base des documents nécessaires (arrêté de permis de construire ou permis d'aménager et déclaration d'ouverture de chantier) transmis par la commune.

Semestriellement, il est prévu le reversement au budget de la Ville de la part des participations intégralement recouvrées par la CUB et revenant au budget communal.

7. PRISE EN COMPTE DE CE PAE DANS LE CONTRAT DE CO-DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE BRUGES

C'est sur ces bases que ce dossier a été intégré au contrat de co-développement 2009-2010-2011 de la commune de Bruges.

8. PUBLICITE

Conformément aux dispositions de l'article R332.25 du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et il en sera fait mention dans deux journaux régionaux diffusés dans le département.

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 secteur Ausone à Bruges, délimité sur le plan annexé à la présente délibération,
- De mettre en œuvre le régime des participations 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,
- Les dépenses seront imputées sur les crédits ouverts au budget principal des exercices 2011 et suivants chapitres 21 et 23 ; comptes 2111, 2115, et 2315 / CRB D710 et CRB du fonds d'intérêt communal ; programme à créer.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 novembre 2009,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
8 DÉCEMBRE 2009**

PUBLIÉ LE : 8 DÉCEMBRE 2009

Mme. CHRISTINE BOST