

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 9 juillet 2010
(convocation du 28 juin 2010)

Aujourd'hui Vendredi Neuf Juillet Deux Mil Dix 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, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, 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, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. POIGNONEC Michel, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François à partir de 10h15
M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. GAUTE Jean-Michel à M. RAYNAL Franck
M. GELLE Thierry à M. BONNIN Jean-Jacques
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert jusqu'à 10h15
M. LAMAISSON Serge à Mme. BALLOT Chantal
Mme LIRE Marie Françoise à Mme. LAURENT Wanda
M. PIERRE Maurice à M. SOUBABERE Pierre
M. SAINTE-MARIE Michel à M. LABISTE Bernard à partir de 10h35
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. FREYGEFOND Ludovic
M. ANZIANI Alain à Mme. EWANS Marie-Christine
M. BAUDRY Claude à M. SAINTE-MARIE Michel
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles

M. CHARRIER Alain à M. GUICHOUX Jacques de 9h50 à 10h20
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul
M. DUPOUY Alain à M. DUCASSOU Dominique
Mme EL KHADIR Samira à Mme DELTIMPLE Nathalie jusqu'à 10h30
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10h05
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. DAVID Yohan
M. JOANDET Franck à Mme NOEL Marie-Claude à compter de 10h35
M. LOTHAIER Pierre à Mme. TOUTON Elisabeth
M. MANGON Jacques à M. ROBERT Fabien
M. MERCIER Michel à M. RAYNAUD Jacques
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. QUANCARD Denis à M. JUNCA Bernard
Mme. SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime

LA SEANCE EST OUVERTE

SAINT MEDARD EN JALLES - PAE "Cérillan" - Actualisation du coût prévisionnel des équipements publics et du programme de construction - Extension du périmètre - Répartition des maîtrises d'ouvrage - Décision - Autorisation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

I- Rappel du contenu du Programme d'Aménagement

La délibération communautaire initiale en date du 23 février 2001 prévoyait que le financement de l'ensemble du programme des équipements publics du PAE serait pris en charge selon les critères de répartition comme précisés ci-dessous.

Ainsi, le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE et représentant un total de 6 461 741 €TTC devait être assuré comme suit :

- 3 718 232 €HT pour les futurs constructeurs, aménageurs ou lotisseurs par le biais d'un régime de participation se substituant à la fiscalité de droit commun (participation PAE),
- 1 863 939 €TTC pour la CUB,
- 879 570 €TTC pour la Ville au titre de ses compétences.

II- Modification du périmètre

Dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU intervenue le 21/07/2006, les terrains situés à l'Ouest constitués des parcelles DN136 et 137 pour une superficie de 36 687 m² et au Nord des parcelles DS10p-11p et 48p pour une superficie de 6000 m² environ, ont été classés au PLU en zone à urbaniser 1AU4UPc.

Considérant que ces terrains vont bénéficier des équipements réalisés dans le cadre du PAE, il est proposé d'englober ces parcelles dans le périmètre modifié afin que les opérateurs participent aux équipements publics réalisés dans le cadre du PAE.

III- Actualisation du programme du PAE

3.1 Réajustement du programme global de construction

Dans le cadre de la recherche d'une optimisation des droits à construire participant au développement durable et en vue d'exploiter au mieux les potentialités offertes par le PLU actuel, une densification accrue des parcelles de l'espace dit « diffus » est à favoriser dans des proportions plus importantes que celles prévues dans la délibération d'origine s'appuyant sur le POS. Une augmentation de la SHON de + 30 762 m² et du nombre de logements de +362 est ainsi proposée.

Aussi, le programme global de construction (hors équipements publics de superstructure) développera environ 96 762 m² de SHON consacrés au logement (soit 1 183 logements) répartis de la manière suivante :

- 365 logements PLUS/PLAI soit 30%,
- 237 logements accession aidée/PLS soit 20%,
- 581 logements accession libre et autres constructions soit 50%.

3.2 Réajustement du programme global des équipements publics

L'actualisation du coût des équipements publics du PAE s'avère actuellement indispensable compte tenu de l'évolution du projet urbain et nécessaire réévaluation de certains postes de dépenses.

En effet, les coûts établis en 2001 ont évolué afin de tenir compte notamment du foncier à acquérir par la Communauté nécessaire à la réalisation des équipements publics du PAE initiaux et supplémentaires en accompagnement du réajustement du programme de construction.

Ainsi, les nouveaux aménagements sont les suivants :

- prolongement et élargissement à 14m de l'allée du Pont de la Pierre entre le Bassin d'étalement « Terre Vieille et la Passe communale » avec pose de collecteurs Eaux Usées et Eaux Pluviales et canalisation Adduction Eau Potable,
- aménagement de la place Marceron dans l'emprise actuelle,
- pose d'un collecteur EP rue Bizet en amont du Ø 800 existant au niveau du groupe scolaire,
- aménagement de la rue Claude Debussy dans la partie Sud,
- acquisition de foncier pour élargir la rue Claude Debussy au Nord à 20m,
- création de deux classes supplémentaires en extension du groupe scolaire existant,
- aménagement de deux espaces publics de quartier (au lieu de 1 précédemment).

En contre partie, le surdimensionnement du collecteur EP Ø 600 n'apparaît plus nécessaire et sera donc retiré du programme des équipements publics.

- le bassin d'étalement de Terre Vieille sera réduit en emprise et en volume,
- l'espace public de quartier mitoyen du bassin d'étalement sera réduit et compensé par la création d'un nouvel espace en partie Sud.

Le programme consolidé s'établit donc comme suit :

Les équipements d'infrastructure

Assainissement pluvial :

Equipements initiaux

- 2 bassins « Marian » et « La Crampette »,
- Bassin « Terre Vieille », réduit en taille et volume au niveau du modificatif.
- Bassin « Averseng »,
- Ø 800 aval Claude Debussy,
- Ø 1000 exutoire bassin Averseng,
- Recalibrage fossé Gavas aval,

Equipements nouveaux

- Collecteurs EU Ø 200 et EP Ø 300 : prolongement allée Pont de la Pierre,
- Collecteur EP Ø 300 rue Bizet,
- Canalisation AEP Ø 150 : prolongement allée du Pont de la Pierre.

Voirie :

Equipements initiaux

- Rue Massenet de Camille St Saens à Voltaire,
- Rue Frantz Litz (sur 100 ml),
- Chemin de Vimaney (sur 300 ml),
- Giratoire T1555 + amorce voie,
- Opération T237 (St Saens/Ravel) + rue Massenet + Debussy + opération T1351,
- Rue Claude Debussy/Cerillan,
- Amorce opération T238 allée Pont de la Pierre,
- Allée Camille Saint Saens,
- Giratoire Voltaire/Anatole France,

Equipements nouveaux

- Prolongement rue Pont de la Pierre sur 200 ml,
- Aménagement place Marceron et rue Claude Debussy (partie Sud).

Les équipements de superstructure

Equipements initiaux

- Salle multifonctions
- Espace public de quartier
- Equipements scolaires

Equipements nouveaux

- Création de deux classes supplémentaires en extension du groupe scolaire existant
- L'espace public de quartier initial est réduit et un nouvel espace public de quartier est créé en partie Sud en compensation.

3.3 Prise en compte de développement durable

Ce PAE constitue un programme à la fois riche par sa mixité d'usage et relativement dense par sa morphologie. En effet, l'opération propose une mixité fonctionnelle autant favorisée par la production de logements diversifiés (accession libre et locatif PLUS), que par la réalisation d'équipements collectifs.

La mixité fonctionnelle et sociale du secteur allie également une meilleure qualité paysagère des espaces publics avec la création d'espaces verts de loisirs (espace public de quartier et salle multifonction). D'autre part, les projets structurants (groupe scolaire, maillage viaire et bassins d'étalement) seront réalisés dans un souci de développement durable, avec des solutions apportées aux questions environnementales en matière de construction et d'aménagement de surface, notamment concernant le traitement des eaux pluviales.

Outre ces espaces publics collectifs, la restructuration de voies existantes constituera un facteur de fluidité appréciable au cœur du territoire Saint Médardais.

Concernant l'accessibilité, l'élargissement des voies principales permettra de desservir tant les logements que les équipements collectifs et contribuera plus globalement à développer ce quartier au maillage existant imparfait.

La modification du PAE contribuera à la pacification de la circulation du site.

Ainsi, ces éléments témoignent de la volonté de prendre en compte la problématique de la mobilité et des déplacements doux sur ce site.

Par ailleurs, la desserte du secteur est assurée quotidiennement par quatre lignes de transport en commun (bus) 53, 53exp et 71.

Enfin, 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 sur la base indicative du référentiel Qualité Environnementale Logement (QEL) CUB.

IV- Délai de réalisation du programme

Le nouveau programme des équipements publics constitue une modification substantielle du programme initial par l'ajout notamment des équipements supplémentaires suivants :

- Prolongement rue du Pont de la Pierre,
- Aménagement de la Place Marceron et de la partie Sud de la rue Claude Debussy,
- Réalisation de réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable,
- Création de deux classes supplémentaires en extension du groupe scolaire existant,
- Création d'un nouvel espace public de quartier.

Conformément à l'article L 332-9 du code de l'urbanisme, compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme, de l'importance du secteur d'aménagement et du rythme prévisible de l'urbanisation, il est proposé de proroger de 10 ans, le délai de réalisation de la totalité des équipements publics programmés et inscrits dans ce PAE.

V- Financement des équipements publics

Conformément aux dispositions des articles L332-9 et L332-11-1 du code de l'urbanisme, les constructions incluses dans le périmètre d'un PAE sont exonérées d'une part de la Taxe Locale d'Equipement, et d'autre part, de la Participation Raccordement à l'Egout lorsque des réseaux d'assainissement sont compris dans le programme des équipements publics, ce qui est le cas dans ce PAE. C'est le régime de participation des constructeurs au financement des équipements publics qui se substitue à la fiscalité de droit commun. Le montant des recettes supplémentaires attendues est de 1 690 100 € suite au PAE modificatif.

5.1 La répartition du financement

Les travaux d'aménagement seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage CUB et Ville en fonction des compétences qui leur incombent respectivement.

5.1.1 La contribution des futurs constructeurs au financement des équipements publics

Le programme d'aménagement d'ensemble permettra une contribution des futurs constructeurs à la réalisation du programme des équipements publics créés pour répondre 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.

5.1.2 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 (PLUS, PLAI, PLS) ainsi que pour les commerces et services de proximité,
- Faisant participer davantage les programmes de logements non aidés et les bureaux.

Cette modulation sera la suivante :

Nature du programme	SHON/m²	Montant arrondi (en €/m² SHON)	Participation prévisionnelle en €
Extension des bâtiments existants	1 000	11	11 000
Logements PLUS et PLAI	29 438	44	1 295 272
Logements accession aidée/PLS/prêt à taux zéro	19 000	54	1 026 000
Logements accession libre	47 324	65	3 076 060
Commerces et services		65	
Equipements publics hors ceux inscrits dans le PAE		30	
TOTAL	96 762		5 408 332

Montant de la participation moyenne

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 5 408 332 € pour une constructibilité de 96 762 m² SHON.

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est quasiment inchangée :

Total attendu des participations = 55,89€/m²
 Nombre total de m²

5.2 Bilans financiers

Bilan financier global avec coût et répartition des financements

Le plan de financement prévisionnel du programme des équipements publics inscrits au PAE est le suivant :

PLAN DE FINANCEMENT			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE	11 479 844	Participation des futurs constructeurs	5 408 332
		Investissement net des collectivités dans le cadre du PAE	6 071 510
TOTAL	11 479 844		11 479 844

Le montant des travaux inscrit dans les tableaux ci-joints s'entend aux conditions économiques du mois MO de janvier 2010. Ce montant des travaux pourra être actualisé annuellement sur la base de l'index TP01 (travaux publics index général tout travaux). 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.

En comparaison du PAE initial, le coût des équipements publics passe de 6 461 740 €TTC à 11 479 844 €TTC tandis que le total estimé des participations attendues au total est porté de 3 718 232 € à 5 408 332 €.

Total des investissements communautaires :

BILAN CUB			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage CUB	8 815 657	Participation des futurs constructeurs	4 143 559

		Budget CUB	4 672 098
TOTAL	8 815 657		8 815 657

Le total des investissements communautaires représente 8 815 657 €TTC. Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs à hauteur de 4 143 559 €, le solde net de 4 672 098 €TTC étant financé par le budget communautaire à partir des crédits communautaires suivants :

- crédits dédiés aux opérations d'aménagement à concurrence de 7 414 029 €TTC,
- enveloppes voies de desserte destinées à la commune de Saint Médard en Jalles à concurrence de 30% soit 1 401 628 €TTC consommés dans le cadre du PAE initial.

Les crédits qui seront inscrits dans les PPI communautaires futurs se répartissent comme suit :

- 7 865 657€ dans le PPI 2010-2015
 - 950 000€ au-delà de 2015
- soit un total de 8 815 657 €

Total des investissements communaux :

BILAN VILLE			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage Ville	2 664 187	Participation des futurs constructeurs	1 264 773
		Budget Ville	1 399 414
TOTAL	2 664 187		2 664 187

Détail des aménagements et équipements réalisés et financés par la Ville :

- salle multifonction
- équipement public de quartier

5.3 Le régime de participation au titre du PAE

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 :
 - o de fixer dans ses arrêtés un délai de paiement de six mois à compter du début des travaux de construction (ou de lotissement),
 - o 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,

En application de l'article L332.10 du code de l'urbanisme, la participation pourra être exigée sous forme de contribution financière ou en accord avec le demandeur de l'autorisation sous forme d'apport 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 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 L480-1 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 30 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 (TLE) et de la participation pour Raccordement à l'Egout (PRE),
 - semestriellement, il est prévu le reversement au budget de la Ville de la part de participations intégralement recouvrées par la CUB et revenant au budget communal.

5.4 Dispositions diverses

Contrat de co-développement

Le contrat de co-développement de la commune de Saint Médard en Jalles avait d'ores et déjà acté le principe de la modification du PAE, objet de la présente délibération. La programmation des aménagements qui en découlent ainsi que les conditions de financement ressortant du nouveau bilan devront être intégrées ultérieurement à ce contrat.

Publicité

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.

Ceci étant exposé il vous demandé Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales,

Vu les dispositions du code de l'urbanisme,

Vu la délibération communautaire n°2001/312 en date du 23 février 2001 instaurant le PAE initial,

Entendu le rapport de présentation :

Considérant qu'il est de l'intérêt général pour la Ville de Saint Médard en Jalles et pour la communauté de permettre une extension mesurée du périmètre du PAE sur des parcelles ouvertes sur l'urbanisation, afin de partager et limiter les coûts correspondants d'équipement.

DECIDE

Article 1 : le programme des équipements publics et le programme de construction du PAE initial approuvés par délibération de la Communauté urbaine du 23 février 2001 sont modifiés,

Article 2 : le coût des équipements publics inscrits au PAE pour un montant de 11 479 844 €TTC est actualisé,

Article 3 : une participation de 1 264 773 € net de taxe sera versée à la Ville de Saint Médard en Jalles au titre de la réalisation des équipements publics par reversion d'une partie des participations dues au titre du PAE,

Article 4 : le régime des participations applicable dans le cadre du présent PAE modifié est mis en oeuvre,

Article 5 : les crédits complémentaires seront à inscrire du prochain PPI 2011-2015 sur le chapitre 23 – compte 2315 – CRB D700 – programme HB19 du budget principal,

Article 6 : un nouveau périmètre pour ce Programme d'Aménagement d'Ensemble est instauré.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 9 juillet 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
19 JUILLET 2010

PUBLIÉ LE : 19 JUILLET 2010

M. CHRISTINE BOST