

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 13 juillet 2012
(convocation du 2 juillet 2012)

Aujourd'hui Vendredi Treize Juillet Deux Mil Douze 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. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, 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. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIER Pierre, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. CAZABONNE Didier
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h 15
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard à partir de 12 h 45 et jusqu'à 13 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANCOIS Béatrice jusqu'à 10 h 10
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise à partir de 13 h 40
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10 h
Mme TERRAZA Brigitte à Mme BOST Christine à partir de 13 h 20
M. AMBRY Stéphane à M. MERCIER Michel
M. ANZIANI Alain à Mme. EWANS Marie-Christine
M. BAUDRY Claude à M. CHARRIER Alain
Mme BONNEFOY Christine à M. GARNIER Jean-Paul
M. BONNIN Jean-Jacques à M. DUART Patrick
M. BOUSQUET Ludovic à Mme LAURENT Wanda jusqu'à 11 h 15
M. BRUGERE Nicolas à M. LOTHAIER Pierre
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10 h 35 et à partir de 14 h 05
Mme COLLET Brigitte à M. QUERON Robert jusqu'à 11 h 30

M. DAVID Yohan à Mme LIRE Marie Françoise
M. DELAUX Stéphan à Mme PIAZZA Arielle
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique jusqu'à 10 h 45 et à partir de 13 h
Mme DIEZ Martine à Mlle COUTANCEAU Emilie à partir de 12 h 45
M. DUPOUY Alain à M. REIFFERS Josy
Mlle EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 h 40
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
Mme LIMOUZIN Michèle à Mme FAORO Michèle
M. MANGON Jacques à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. MOGA Alain à Mme SAINT-ORICE Nicole
M. PAILLART Vincent à M. RAYNAUD Jacques
Mme PARCELIER Muriel à M. SOLARI Joël
M. PEREZ Jean-Michel à M. DOUGADOS Daniel
M. RESPAUD Jacques à M. TRIJOULET Thierry à partir de 12 h 45
M. ROUVEYRE Matthieu à Mlle DELTIMPLE Nathalie jusqu'à 9 h 55
M. SIBE Maxime à Mme DELATTRE Nathalie jusqu'à 10 h 15
Mme WALRYCK Anne à Mme BREZILLON Anne

EXCUSE :

M. ROBERT Fabien

LA SEANCE EST OUVERTE

**LE HAILLAN centre bourg - Modification du Programme d'Aménagement
d'Ensemble - Décision - Autorisation**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n° 2004/0789 du 19 octobre 2004, le Conseil de Communauté a validé la mise en œuvre d'un projet de requalification du centre bourg du Haillan, financé en partie par l'instauration d'un programme d'aménagement d'ensemble. Les objectifs affichés de ce projet urbain proposaient trois axes d'intervention, articulés autour d'un parc habité :

- la hiérarchisation et le maillage des voies du centre, notamment pour désenclaver des cœurs d'îlots, ainsi que l'augmentation de l'offre de stationnement de moyenne et de longue durée
- la mise en valeur paysagère et identitaire du centre bourg, par la création d'un grand parc public urbain le long des ruisseaux du Haillan et de la Morandière
- la densification du centre bourg et la recherche d'une diversification de l'offre de logements.

1. L'actualisation du programme prévisionnel de construction :

La mise en œuvre de ces principes et de cette stratégie d'intervention depuis l'instauration du PAE a impulsé la restructuration du centre bourg au delà de l'effet escompté. En effet, grâce à l'effet levier du PAE au niveau de l'attractivité de ce secteur et à une urbanisation plus importante que prévue le long des lignes de transport en commun, une constructibilité supplémentaire est attendue par rapport au programme de construction prévisionnel, sous la forme de deux projets importants. Cette augmentation de surface/superficie de plancher de près de 13 000 m², qui va porter le programme prévisionnel de construction à 68 450 m² est susceptible, sans modifier le taux de participation initial et en respectant les modulations selon la nature des constructions, de générer environ 480 000 € de participations supplémentaires.

Le programme de construction actualisé serait le suivant :

secteurs	Nature des constructions	SHON/superficie de plancher en m ²
Miotte	Logements, commerces, services	8090
Centre	logements	17 100
Meycat	logements	43 260
TOTAL		68 450

Par rapport au niveau de participations attendu dans la délibération n° 2004/0789 instaurant le PAE, à savoir 1 981 078 €, le montant des participations complété par cette augmentation de constructibilité pourrait donc s'élever à **2 461 078 €**, et ce sans modifier le taux de participation initialement validé par le Conseil, respectant ainsi les conditions d'équité des pétitionnaires devant la charge publique.

D'autre part, la logique de valorisation des éléments identitaires du vieux bourg et de maintien des espaces naturels et agricoles périurbains, incite la Communauté Urbaine et la Ville du Haillan à préserver l'activité agricole existante sur le secteur. Ainsi, il est proposé d'inscrire à la 7^{ème} modification du PLU, le maintien en espace agricole de proximité de 8 hectares de foncier, actuellement classés au PLU en zones 1 AU/UDM et 1 AU/UPM, et exploités par un agriculteur propriétaire. Cette modification du projet urbain, implique le passage en zone N de ce foncier. Le taux de participations attendu sur ce secteur étant déjà dépassé, cette modification des zones constructibles n'aura aucune incidence sur le montant global des participations à la réalisation des équipements publics.

Le taux des participations et les modulations selon la nature des constructions demeurent inchangés, et s'établissent selon la répartition suivante :

Nature du programme		Valeur moyenne en €	Coefficient du PAE	Montant en € /m ² de shon/superficie de plancher
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

2. l'actualisation du programme des équipements publics

Par ailleurs, les équipements publics existants dans le centre bourg, sont aujourd'hui directement impactés par cette augmentation supplémentaire de population en centre ville.

Ainsi, le renforcement de la capacité du réseau haut débit par la mise en place d'un Noeud de Raccordement Abonnés haut débit (NRA) est elle directement induite par l'augmentation de population et les besoins de raccordement en haut débit, non prévus dans le PAE initial de 2004.

De même, la restructuration du parking de proximité Emile Videau, directement utilisé par les résidents des programmes de logements du centre ville et par les visiteurs du parc public urbain, apparaît aujourd'hui comme indispensable au regard des besoins générés par l'accueil de ces nouvelles populations et la mise en œuvre des équipements publics du PAE, notamment le parc urbain.

Il en résulte la nécessité d'actualiser le programme des équipements publics de ce PAE. Cela génère une légère augmentation du montant des équipements publics, restant dans les limites d'une modification mineure du programme des équipements publics (inférieure à 15 %), puisqu'il s'agit de renforcer ou de restructurer des équipements existants. L'actualisation du PEP et l'imputation au PAE se répartissent comme suit :

- **NRA** (répondant pratiquement en totalité aux besoins générés par les nouvelles populations, sera pris en charge à 100 % par le PAE)

Acquisition : 90 000 € HT/TTC

démolition : 20 000 € TTC

réalisation : 120 000 € TTC

Total : 230 000 € TTC, soit 207 057 € HT (base de calcul des participations du PAE)

- **Parking E.Videau** (répondant en majorité aux besoins générés par les nouvelles populations (recalibrage du nombre de places de stationnement) et en partie par une nécessité de restructuration d'un parking de proximité existant (entretien et maintenance), sera pris en charge à hauteur de 100 % par le PAE pour les acquisitions et les démolitions et à hauteur de 60 % par le PAE, les 40 % restants étant à la charge des collectivités, pour la partie réalisation) :

acquisition : 220 000 € HT/TTC

démolition : 30 000 € TTC, soit environ 25 084 € HT, pris en charge à 100 % par le PAE

réalisation : 250 939 € TTC soit environ 209 816 € HT répartis de la manière suivante selon les compétences des collectivités, (avec une prise en charge à 60 % par le PAE et à 40 % par les collectivités)

Réalisation Parking Videau en € HT	Compétence CUB/FIC	Compétence Ville
acquisition	220 000	
démolition	25 084	
VRD	162 992	
Eclairage public		25 084
Espaces verts		5 017
Mobilier urbain		16 723
Total en € HT	408 076	46 824
Montant prise en charge du PAE(60 %)	244 846	28 094

Montant à charge des collectivités (40)	163 230	18 730
---	----------------	---------------

Total : 500 939 TTC , soit environ 454 900 € HT (base de calcul des participations du PAE)

Total des équipements à renforcer : 730 939 € TTC , soit environ 661 957 € HT

Le montant du programme des équipements publics tel que validé par le conseil de communauté en 2004 par la délibération n°2004/0789, prévoyait un montant de 5 267 277 € TTC de travaux.

L'augmentation ci dessus proposée afin de répondre aux besoins engendrés par les populations issues des programmes de construction dans le périmètre du PAE depuis 2004, génère une augmentation d'environ 13,88 %, portant le coût du programme des équipements du PAE à 5 998 206 TTC, tout en ne modifiant pas substantiellement l'économie du projet initial.

Le programme des équipements publics actualisé serait le suivant :

Désignation	Coût en € TTC	Coût en € HT(base pour calcul participations)	Prise en charge						Gestion future
			PAE		Collectivités locales				
			%	Montant HT en €	CUB/ FIC		Ville		
					%	Montant € HT	%	Montant € HT	
Plateaux surélevés	417 105	348 750	100	348 750	0	0	0	0	CUB
Collecteur EU Chemin de Meycat	20 332	17 000	100	17 000	0	0	0	0	CUB
Parc urbain	4 829 830	4 038 320	40	1 615 328	0	0	60	2 422 992	Ville
NRA	230 000	207 057	100	207 057	0	0	0	0	Ville
Parking E.Videau	500 939	454 900	60	272 943	36	163 227	4	18 730	CUB
TOTAL	5 998 206	5 066 027		2 461 078		163 227		2 441 722	
En %		100		48,58		3,22		48,20	

Ainsi, le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE et représentant un total de 5 066 027 € HT serait assuré pour :

- 48,58 % par les futurs constructeurs, aménageurs ou lotisseurs par le biais du régime de participation instauré en 2004 et qui se substitue à la fiscalité de droit commun,
- 48,20 % par la Commune, laquelle finance le solde de l'aménagement du parc urbain à hauteur de 2 422 992 € HT, et 4 % de la réalisation du parking Videau, soit 18 730 € HT

- 3,22 % par le FIC, lequel finance le solde de la restructuration du parking Videau pour 163 227 € HT. Cette modification à imputer à l'enveloppe FIC, génère une adaptation de la fiche action du contrat de co-développement 2012-2014, relative au PAE centre bourg.

La CUB assure la maîtrise d'ouvrage des équipements de voirie et réseaux et reversera à la commune le montant des participations affecté à l'aménagement du parc, à la réalisation du groupe NRA et à une partie de la réalisation du parking Videau.

Ces équipements publics sont à réaliser dans les délais prévus initialement, soit avant le 19 octobre 2014.

3. Prise en compte dans le contrat de codéveloppement de la Ville du Haillan

Ce dossier a été intégré au contrat de co-développement 2012- 2014 de la commune du Haillan, ce projet étant conforme aux objectifs communautaires.

4. 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 est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

Vu les dispositions du CGCT, notamment son article L5215-20 relatif aux compétences d'une Communauté urbaine et à son article L 2121-12 fixant les modalités d'information des élus ;

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment son article L332-9 relatif à l'instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté 2004/0789 du 19 octobre 2004 instituant le PAE centre bourg du Haillan

Entendu le rapport de présentation :

Considérant qu'il convient d'actualiser le programme prévisionnel de construction et le programme des équipements publics, sans que cela modifie substantiellement l'économie globale du programme d'aménagement d'ensemble initial

DECIDE :

Article 1 : la mise en œuvre du régime de participations applicables dans le cadre de ce PAE, tel qu'actualisé

Article 2 : la réalisation du programme des équipements publics dans les délais prévus initialement, soit avant le 19 octobre 2014 et l'inscription des crédits nécessaires au PPI 2013- 2018

Article 3 : le reversement à la ville relativement aux travaux lui incombant d'une part des participations perçues au titre du PAE, à hauteur de 1 850 479 € (pour la réalisation du parc urbain, 100 % du groupe NRA et de 60 % de l'éclairage public et du mobilier urbain du parking Videau).

Article 4 : l'imputation des dépenses correspondantes sur les crédits ouverts au budget principal des exercices 2013 et suivants

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 juillet 2012,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
30 JUILLET 2012

PUBLIÉ LE : 30 JUILLET 2012

Mme. CHRISTINE BOST