

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 11 juillet 2014  
(convocation du 1 juillet 2014)

Aujourd'hui Vendredi Onze Juillet Deux Mil Quatorze 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. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, Mme FRONZES Magali, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, M. LAMAISSON Serge, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRES Pierre, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoît, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, M. TRIJOLET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

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

Mme. BOST Christine à Mme. KISS Andréa  
M. PUJOL Patrick à M. LABARDIN Michel  
Mme. AJON Emmanuelle à M. FELTESSE Vincent  
M. AOUIZERATE Erick à M. BOUTEYRE Jacques  
M. BONNIN Jean-Jacques à M. CAZABONNE Alain  
Mme. BOUDINEAU Isabelle à M. DUBOS Gérard  
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. ANZIANI Alain  
Mme. BOUTHEAU Marie-Christine à M. CHAUSSET Gérard  
M. DAVID Jean-Louis à M. DELAUX Stéphan  
M. DAVID Yohan à M. ROBERT Fabien  
Mme DELATTRE Nathalie à Mme DESSERTINE Laurence à partir de 11 h 40  
M. FLORIAN Nicolas à M. BRUGERE Nicolas à partir de 11 h 30  
M. FRAILE MARTIN Philippe à M. FETOUH Marik

Mme FRONZES Magali à M. DUPRAT Christophe à partir de 11 h 15  
M. GARRIGUES Guillaume à Mme. CHABBAT Chantal  
Mme. LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques  
Mme. LAPLACE Frédérique à M. RAUTUREAU Benoît  
Mme. LOUNICI Zeineb à M. MARTIN Eric  
Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à M. JUNCA Bernard à partir de 10 h 15  
M. MILLET Thierry à M. MANGON Jacques  
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme. BREZILLON Anne  
Mme PEYRE Christine à Mme ROUX-LABAT à partir de 10 h 40  
Mme. PIAZZA Arielle à M. LOTHAIRES Pierre  
M. POIGNONEC Michel à Mme. THIEBAULT Gladys  
Mme TOUTON Elizabeth à Mme CALMELS Virginie  
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin à partir de 11 h 30

### **EXCUSES :**

M. REIFFERS Josy, Mme. CAZALET Anne-Marie  
**LA SEANCE EST OUVERTE**

**LE TAILLAN MEDOC - PAE du centre bourg - Ajustement du programme des équipements publics et état d'avancement du programme de construction prévisionnel - Approbation - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le conseil de communauté par délibération n° 2004/0791 du 19 octobre 2004 a adopté un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le périmètre du centre bourg du Taillan Médoc. Une délibération n° 2007/0055 en date du 19 janvier 2007 a actualisé le coût prévisionnel des équipements publics prévus par ce PAE et recalé les modalités de participation financière respectives de la CUB et de la Ville.

En application des dispositions des articles L332-9 et L332-12 du code de l'urbanisme et pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions situées dans le secteur concerné, les constructeurs auront à leur charge une partie des équipements publics nécessités par l'urbanisation de la zone réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la CUB et de la Ville.

**I – Rappel du contenu du Programme d'Aménagement d'Ensemble**

Les délibérations sus-visées prévoyaient que le financement de l'ensemble du programme des équipements publics du PAE serait pris en charge selon les critères de répartition suivants :

| Equipements publics                              | Coût total en €  |                  | Prise en charge          |                  |                             |                  |
|--|------------------|------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| désignation                                      | HT               | TTC              | Budget des collectivités |                  |                             |                  |
|  |                  |                  | PAE                      |                  | Collectivités locales (CUB) |                  |
|  |                  |                  | En %                     | Montant en € HT  | En %                        | Montant en € HT  |
| Voie nouvelle A (yc foncier+ réseaux+démolition) | 541 475          | 612 511          | 35                       | 189 516          | 65                          | 351 959          |
| Place centrale (yc foncier+démolition)           | 1 279 712        | 1 375 193        | 35                       | 447 899          | 65                          | 831 813          |
| Parkings de proximité                            | 655 742          | 750 822          | 35                       | 229 510          | 65                          | 426 232          |
| Extension groupe scolaire (3 classes)            | 1 254 180        | 1 500 000        | 35                       | 438 963          | 65                          | 815 217          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>3 731 109</b> | <b>4 238 526</b> |                          | <b>1 305 888</b> |                             | <b>2 425 221</b> |

Ainsi, le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE et représentant un total de 3 731 109 € HT devait être assuré pour :

- 1 305 888 € HT par les futurs constructeurs par le biais d'un régime de participation se substituant à la fiscalité de droit commun.
- 2 425 221 € HT par la CUB au titre des opérations d'aménagement

Le montant de la participation moyenne par m<sup>2</sup> de SHON est de l'ordre de 36 €HT/m<sup>2</sup>.

Une modulation des participations selon la nature des constructions avait été envisagée lors de l'instauration du PAE, afin de tenir compte des enjeux du PLH communautaire et des besoins de la commune du Taillan Médoc en matière de typologie de logements.

| Nature du programme        |                                  | Valeur moyenne (HT en € /m <sup>2</sup> de SHON) | Coefficient PAE | Montant en € /m <sup>2</sup> |
|----------------------------|----------------------------------|--|-----------------|------------------------------|
| <b>Logements</b>           | Accession libre                  | 36   | 1,2             | 43                           |
|                            | PLUS, PLAI et Accession sociale  | 36   | 0,8             | 29                           |
|                            | Extension construction existante | 36   | 1               | 36                           |
| <b>Commerces, services</b> |                                  | 36   | 0,8             | 29                           |
| <b>Bureaux</b>             |                                  | 36   | 1,2             | 43                           |

## **II – Ajustement du programme des équipements publics du PAE**

Depuis l'instauration du PAE en 2004 le programme des équipements a été actualisé une première fois en 2007, afin de prendre en compte des évolutions de programme sur les voiries et parkings prévus ainsi qu'une actualisation des coûts de construction.

Aujourd'hui, à l'issue des travaux d'aménagement de la place centrale au niveau des îlots 1 et 7, le fonctionnement du centre bourg, et notamment les flux engendrés par les commerces de proximité installés sur cette place, laisse entrevoir des difficultés de stationnement, non anticipées dans le programme des équipements publics initial.

Le coût global du programme des équipements publics du PAE avait ainsi été estimé à 3 731 109 € HT. Compte tenu du fait que l'ensemble des équipements publics ont été réalisés, le coût réel de leur mise en œuvre permet de dégager aujourd'hui un solde total de 141 679 € HT, soit 169 448 € TTC par rapport au montant prévisionnel estimé par la délibération n°2007/0055 en date du 19 janvier 2007.

Face aux problématiques de stationnement rencontrées dans le centre ville et à l'obligation réglementaire de réaliser l'ensemble des équipements publics avant le 19 octobre 2014, date d'achèvement prévue du programme des équipements publics, il est proposé de réaffecter en partie ce solde à l'amélioration du fonctionnement de la place centrale, permettant d'intégrer de nouvelles places de stationnement et des travaux de signalisation et de marquage au sol, en maîtrise d'ouvrage directe de la Communauté urbaine. Ces équipements complémentaires devraient coûter 79 166 € HT en travaux de réalisation (foncier compris), soit 94 682 € TTC. Ces travaux d'amélioration du stationnement devront être engagés dans le délai initial prévu à la délibération d'instauration du PAE, soit avant le 19 octobre 2014.

Un montant de 62 513 € HT, soit 74 766 € TTC pourrait ainsi être dédié à la poursuite de la mission d'architecte/paysagiste coordonnateur sur ce PAE. Cette mission jusqu'alors dévolue à l'équipe de P.Baggio a pris fin en 2013, et plus de la moitié du programme de construction étant encore à réaliser, un accompagnement par une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage apparaît indispensable pour maintenir les ambitions d'insertion urbaine, paysagère et architecturale sur le secteur du centre ville. Cette mission pourrait ainsi être décomposée en deux parties :

- Une mission de redéfinition du plan guide permettant d'intégrer les évolutions du tissu urbain et les nouveaux enjeux d'insertion paysagère et naturelle, pour un montant estimé de 30 000 € TTC
- Une mission d'expertise conseil sur les projets de permis de construire pour un montant estimé de 44 766 € TTC.

Afin de ne pas modifier la part assumée par les participations des constructeurs dans cette nouvelle répartition des coûts des équipements publics existants, l'ajustement du programme des équipements publics se traduit ainsi :

| <b>Equipements publics</b>   | <b>Coût total en €</b> |                  | <b>Prise en charge</b>          |                        |                                    |                        |
|--|------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>désignation</b>   | <b>HT</b>              | <b>TTC</b>       | <b>Budget des collectivités</b> |                        |                                    |                        |
|  |                        |                  | <b>PAE</b>                      |                        | <b>Collectivités locales (CUB)</b> |                        |
|  |                        |                  | <b>%</b>                        | <b>Montant en € HT</b> | <b>%</b>                           | <b>Montant en € HT</b> |
| Voie nouvelle A et place centrale (concession d'aménagement )  | 1 895 619              | 2 267 160        | 35                              | 663 466                | 65                                 | 1 232 153              |
| Dépenses non ventilables (études SPS, plans topo,....etc)  | 96 771                 | 115 738          | 35                              | 33 870                 | 65                                 | 62 901                 |
| Parkings de proximité (yc les fonds de concours éclairage public et espaces verts + complément parking de proximité en MO CUB) | 422 026                | 504 744          | 35                              | 147 709                | 65                                 | 274 317                |
| Extension groupe scolaire (3 classes)  | 1 254 180              | 1500 000         | 35                              | 438 963                | 65                                 | 815 217                |
| AMO Architecte/paysagiste coordonnateur  | 62 513                 | 74 766           | 35                              | 21 880                 | 65                                 | 40 633                 |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3 731 109</b>       | <b>4 462 408</b> |                                 | <b>1 305 888</b>       |                                    | <b>2 425 221</b>       |

Les modalités de prise en charge des équipements au titre du PAE demeurent quant à elles inchangées, ainsi que l'ensemble des autres dispositions du PAE.

### III– Etat d'avancement du programme de construction prévisionnel du PAE

Le programme de construction prévisionnel initial représentait 36 865 m<sup>2</sup> de SHON, pour un montant attendu de recettes de 1 305 888 €.

| Îlots   | Réalisé | SHON<br>prévisionnelle<br>en m <sup>2</sup> | Nombre de<br>logements<br>prévisionnels | dont<br>logements<br>sociaux | constructeurs | Montant des<br>participations<br>perçues au<br>1 <sup>er</sup> juin 2014 |
|---------|---------|---|---|------------------------------|---------------|--|
| Îlot 1  | oui     | 906   | 14                                      | 0                            | Axanis        | 38 958   |
|         | oui     | 4706  | 57                                      | 57                           | Aquitanis     |  |
| Îlot 2  | oui     | 1454  | 18                                      | 18                           | Aquitanis     | 136 474  |
| Îlot 3  | oui     | 7158  | 100                                     | 100                          | Domofrance    | 207 582  |
| Îlot 9  |         |   |   |                              |               |  |
| Îlot 4  | non     | 288   | 4                                       | 0                            |               |  |
| Îlot 5  | non     | 1005  | 10                                      | 0                            |               |  |
| Îlot 6  | non     | 2179  | 23                                      | 0                            |               |  |
| Îlot 7  | oui     | 3632  | 38                                      | 0                            | Pichet        | 156 176  |
| Îlot 8  | oui     | 1171  |   |                              | Ville         | Pas de participations  |
| Îlot 10 | non     | 1667  | 17                                      | 0                            |               |  |
| Îlot 11 | non     | 2592  | 27                                      | 0                            |               |  |
| Îlot 12 | non     | 2530  | 28                                      | 0                            |               |  |
| Diffus  | En      | 7577  | 90                                      | 0                            |               | 121 432  |

|                         |                  |        |     |     |  |         |
|-------------------------|------------------|--------|-----|-----|--|---------|
| réalisé                 | partie<br>(1864) |        |     |     |  |         |
| <b>Total</b>            |                  | 36 865 | 426 | 175 |  | 660 622 |
| <b>dont<br/>réalisé</b> |                  | 19 720 | 227 |     |  |         |

A ce jour, un total de 19 720 m<sup>2</sup> de SHON ont été réalisés sur les 36 865 m<sup>2</sup> initialement prévus, et 175 logements sociaux ont été produits, ce qui correspond à 41 % du programme de construction global prévisionnel.

A ce jour, 660 622 € de participations ont été perçus.

#### **IV- Le régime de participations au titre du PAE**

Le montant de la participation moyenne par m<sup>2</sup> de SHON demeure inchangé et s'établit à environ 36 € HT/m<sup>2</sup> de SHON.

Les opérateurs devront produire dans leur permis de construire un tableau permettant de calculer l'équivalent SHON/superficie de plancher. Les participations demeurent exigibles sur la SHON.

Compte tenu du programme réalisé par la Ville sur l'îlot 8 et du fait que les participations sur les îlots 1 et 7 intégrés dans la concession Aquitanis servent à financer directement les équipements publics à la charge d'Aquitani, ces participations d'un montant estimé de 280 000 € ne seront pas perçues par la CUB.

L'ensemble des autres dispositions du PAE sont maintenues.

#### **V - FORMALITÉS DE 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.

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** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme,

**VU** la délibération n°2004/0791 du 19 octobre 2004 par laquelle le conseil de communauté a approuvé l'instauration du Programme d'Aménagement d'Ensemble du secteur centre bourg du Taillan Médoc

**VU** la délibération n° 2007/0055 du 19 janvier 2007, par laquelle le conseil de communauté a approuvé une actualisation du coût prévisionnel des équipements publics et une répartition des maîtrises d'ouvrage du PAE du centre bourg du Taillan

ENTENDU le rapport de présentation

### **CONSIDERANT QUE**

Que pour permettre de finaliser l'aménagement de ce territoire dans la continuité des objectifs urbains déjà réalisés, tout en améliorant le fonctionnement des équipements réalisés, il est nécessaire d'approuver l'ajustement du programme des équipements publics du PAE

### **DECIDE**

#### **Article 1 :**

Le programme des équipements publics est ajusté.

#### **Article 2 :**

Les crédits nécessaires à la réalisation des places de stationnement de proximité nécessaires à l'amélioration du fonctionnement de la place centrale seront prévus au budget principal de l'exercice 2014 et suivants.

#### **Article 3 :**

La mise en œuvre du régime de participations applicable dans le cadre de ce PAE

#### **Article 4 :**

Monsieur le Président est autorisé à signer, dans le cadre du PAE, tous documents, lettres et déclarations, mandater et encaisser toutes sommes, assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente et solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 11 juillet 2014,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
24 JUILLET 2014**

**PUBLIÉ LE : 24 JUILLET 2014**

**M. MICHEL DUCHENE**