

# 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. LOTHAIRE 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 10 h 40  
Mme. PIAZZA Arielle à M. LOTHAIRE 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**

**Bègles- Projet d'aménagement 372-374-376 route de Toulouse - Convention de  
Projet Urbain  
Partenarial entre la Communauté urbaine de Bordeaux et DOMOFrance**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**Le contexte**

Le secteur de la route de Toulouse est en plein développement et s'accompagne d'une densification importante de l'habitat et des activités en façade de cet axe structurant d'entrée dans l'agglomération vers le centre-ville de Bordeaux.

Au droit des N° 372-374-376, se développe un projet urbain de restructuration foncière, en zone UCV3 du PLU, qui s'étend sur une superficie d'environ 3 500 m², soutenu par la ville de Bègles et la CUB pour la qualité de son programme et son adéquation aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et de ses enjeux d'une métropole millionnaire.

Afin d'accompagner ce projet, et compte tenu de l'insuffisance des réseaux publics existants au droit des parcelles constituant son terrain d'assiette, l'équipement du secteur en réseau d'eau pluviale est indispensable. Celui-ci, bien que permettant de finaliser la boucle du réseau public, est réalisé dans l'intérêt principal du projet. C'est pourquoi il est proposé que son financement intégral soit mis à charge de DOMOFrance par le biais d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

La présente convention, jointe en annexe de cette délibération, précise les modalités contractuelles qui s'appliquent à la réalisation du programme d'équipements publics réalisés en accompagnement du projet de constructions porté par l'opérateur social. Elle sera jointe aux autorisations de construire qui seront délivrées et constitue le fait générateur du versement des participations du Projet Urbain Partenarial.

## **1. Description du projet d'aménagement**

### **Le projet urbain**

Le projet urbain consiste en la réalisation d'un programme de construction de 32 logements locatifs sociaux (21 PLUS + 1 PLAI + 10 PLS) et des travaux de réseaux et d'accès nécessaires à leur desserte.

Le terrain est situé sur les propriétés foncières cadastrées section AX n°378-379-380.

La parcelle est bordée par des maisons pavillonnaires à l'est et au sud, un négoce de véhicules d'occasion au nord, et la route de Toulouse à l'ouest.

Actuellement le terrain comporte un certain nombre de constructions disparates sans cachet architectural et/ou volumétrique remarquable qui seront démolies.

La végétation actuelle présente sur le site est composée de bosquets, d'arbres de basse et haute tiges et de haies périphériques. Un maximum de cette végétation sera conservé et agrémenté de nouvelles plantations dans le cadre du projet.

### **Le programme de constructions**

Après destruction des bâtiments existants, il est projeté la construction d'un ensemble d'habitations composé d'un bâtiment collectif sur la route de Toulouse (22 appartements en R+2 + attique) et d'un groupement de maisons en bande (10 maisons en R+1) en fond de parcelle.

La composition urbaine et architecturale de l'ensemble mixte des typologies variées de logements répondant à des clientèles intergénérationnelles, privilégiant l'individualisation des accès et des vues pour offrir à ses habitants le sentiment de l'habitat individuel de ville.

La convivialité des espaces publics en cœur d'îlot et des espaces collectifs multi-usages (concept de locaux sociaux et pièces à vivre supplémentaires) est également recherchée dans le travail architectural et les modalités de gestion de l'ensemble.

## **2. Description du programme d'équipements accompagnant le projet urbain**

Ce programme de constructions doit s'accompagner d'un important programme d'équipements en réseaux et voirie de desserte.

Sur la route de Toulouse, une insuffisance de réseaux publics rend nécessaire la création d'une extension des infrastructures pour les eaux pluviales afin d'alimenter le projet.

### **Équipements privés propres à l'opération d'aménagement**

Domofrance assurera la Maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation de l'ensemble des travaux (la démolition / désamiantage, l'ensemble des constructions, les voiries, les réseaux, les espaces verts,...) au sein de son assiette foncière.

### **Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la CUB**

Les travaux d'équipements publics sont constitués d'une extension du réseau d'assainissement des eaux pluviales sous le Domaine public rendue nécessaire pour desservir le projet. Ce réseau créé servira d'exutoire du débit de fuite du projet d'aménagement et de construction (3l/S/ha soit 1,04 l/s).

L'exutoire identifié pour le raccordement de l'extension du réseau EP est le collecteur existant de la rue José Marco.

Le réseau projeté sera positionné sous la demi-chaussée de la route de Toulouse, en direction de la barrière de Toulouse, entre le réseau EU existant et l'aqueduc de Budos. L'implantation sous trottoir est rendue impossible du fait de la présence du multitubulaire de télécommunications, du réseau de gaz et du réseau en fonte d'eau potable existants.

Des mesures de protection spécifiques du fait de la proximité de l'aqueduc de Budos seront prises pour éviter un quelconque impact sur l'ouvrage.

### **Compatibilité du projet avec les politiques communautaires et les règles d'urbanisme**

Le projet est conforme aux règles du PLU en vigueur et ne nécessite pas d'adaptation de la réglementation.

Il répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et anticipe les mutations urbaines souhaitées par la Cub pour ce secteur de ville dans le cadre de la Métropole ; A savoir : densification et qualité architecturale des fronts bâtis en frange d'axes d'entrée de ville, également supports de transport collectif.

### **Foncier**

Domofrance est actuellement déjà propriétaire des trois parcelles (AX n°378, 379 et 380) composant l'assiette foncière du projet.

### **3. Délai de réalisation des équipements**

Les parties signataires de la présente convention s'engagent à réaliser les équipements publics et privés dans un calendrier prévisionnel cohérent conformément au planning ci-dessous :

### **Programme sous maîtrise d'ouvrage communautaire**

Les travaux seront pilotés et réalisés par la Direction Territoriale Sud, service maîtrise d'œuvre.

Les études AVP sont programmées pour la fin d'année 2014 pour un démarrage de chantier qui interviendra entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et la fin d'été 2015.

La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées, est estimée à 1 mois.

### **Programme sous maîtrise d'ouvrage de DOMOFRANCE**

Les démolitions préalables puis les travaux de construction au sein de l'assiette foncière (parcelles AX n°378, 379 et 380) seront pilotés et réalisés exclusivement par Domofrance.

Il a été établi le planning prévisionnel selon les 3 phases suivantes :

- Désamiantage et démolition des constructions existantes : 3<sup>ème</sup> trimestre 2014,
- Travaux préparatoires et construction des bâtiments : à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014,
- Travaux d'équipement divers (clôtures, espaces verts, voirie,...) : à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

#### **4. Participation financière de DOMOFRANCE au programme d'équipements publics**

Les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine de Bordeaux seront financés par l'opérateur compte tenu du caractère spécifique de l'équipement.

En effet, celui ci, bien que permettant de finaliser la boucle du réseau public, est réalisé dans l'intérêt principal du projet. C'est pourquoi il est proposé que son financement intégral soit mis à charge de l'opérateur.

DOMOFRANCE s'engage à procéder au paiement de la participation financière en deux versements :

- 50%, correspondant au premier versement, interviendra au démarrage des équipements publics communautaires, soit à la notification à l'opérateur de l'ouverture de chantier par Lettre recommandée avec Accusé de Réception. Un titre de recettes sera ensuite émis par la CUB.
- Le deuxième versement, correspondant au solde, interviendra à la fin des travaux, sur présentation des factures réellement acquittées et du montant définitif du projet.

A ce jour, le coût global estimatif des travaux s'élève à 85 000 € HT.

#### **5. Exonération des taxes et participations d'urbanisme**

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la Commune de Bègles et plus largement sur le territoire de la CUB, concernant les constructions réalisées dans le périmètre du Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, est de cinq (5) ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la CUB. Le certificat d'affichage sera adressé aux parties.

#### **6. Modification de la convention par avenant.**

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

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 article L5215-20**

**VU le code de l'urbanisme article L332-11-3**

**VU le code de l'urbanisme article L332-11-4**

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt d'accompagner le projet urbain du 372-374-376 route de Toulouse, porté par DOMOFRANCE, qui nécessite une extension des équipements publics d'eau pluviale sous Domaine Public à réaliser par la Communauté, et considérant l'accord de l'opérateur à financer ces travaux selon des modalités fixées par convention,

### **DECIDE**

#### **Article 1 :**

D'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de Projet Urbain Partenarial entre la Communauté urbaine de Bordeaux et DOMOFRANCE, et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de ce dossier.

#### **Article 2 :**

D'autoriser Monsieur le Président à percevoir la recette correspondante.

#### **Article 3 :**

Les dépenses seront imputées sur le budget principal chapitre 23 – article 2315 – fonction 822.

La recette sera imputée sur le budget principal chapitre 13 – article 1328 – fonction 822.

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,

M. MICHEL DUCHENE

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
28 JUILLET 2014**

**PUBLIÉ LE : 28 JUILLET 2014**