



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 21 octobre 2016

N° 2016-630

### Convocation du 14 octobre 2016

Aujourd'hui vendredi 21 octobre 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUEH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

#### **EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Alain DAVID  
Mme Anne BREZILLON à M. Philippe FRAILE MARTIN  
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Nathalie DELATTRE  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA  
M. Thierry MILLET à M. Dominique ALCALA  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL  
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET

#### **PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h15  
M. Michel LABARDIN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h50  
M. Patrick PUJOL à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h25  
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne WALRYCK jusqu'à 10h30  
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Christine BOST à partir de 12h20  
M. Jean-Pierre TURON à M. Michel HERITIE jusqu'à 11h15  
M. Erick AOUIZERATE à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h20  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Florence FORZY-RAFFARD jusqu'à 10h10  
Mme Brigitte COLLET à Mme Chantal CHABBAT jusqu'à 10h15  
M. Jean-Louis DAVID à Mme Emmanuelle CUNY jusqu'à 10h20  
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOYE à partir de 11h40  
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Anne WALRYCK à partir de 11h45  
M. Marik FETOUEH à M. Yohan DAVID à partir de 11h50  
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUEH jusqu'à 10h10  
M. Jacques GUICHOUX à Mme Isabelle BOUDINEAU à partir de 11h50  
Mme Martine JARDINE à M. DELLU jusqu'à 10h45 et à partir de 11h50  
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 9h45  
Mme Christine PEYRE à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h55  
Mme Arielle PIAZZA à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h40  
M. Fabien ROBERT à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 10h15  
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h35  
Mme Elizabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h15

#### **EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jacques COLOMBIER à partir de 11h30 et M. Jacques PADIE à partir de 11h50

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 21 octobre 2016</b>  Direction générale Valorisation du territoire <b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b>	<b>Délibération</b>  <b>N° 2016-630</b>

---

**Pessac - Projet urbain du secteur Chappement - Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain -  
Mise en place d'une taxe d'aménagement à taux majoré - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**1. Les objectifs de la présente délibération**

Les études urbaines conduites sur le secteur Chappement ont conclu à une capacité de constructions nouvelles d'environ 300 logements. Ces futurs logements, à vocation familiale, généreront un besoin scolaire supplémentaire de deux classes nouvelles.

Au vu de l'importance du montant des investissements publics qui seront mobilisés pour répondre à ces nouveaux besoins, il apparaît opportun de fixer sur ce territoire un taux de taxe d'aménagement majoré, permettant aux collectivités de se doter de ressources financières en rapport avec les besoins générés par les futures constructions.

**2. La présentation du projet urbain**

**a. Les objectifs du projet urbain**

À la suite des études préalables engagées dès 2005 par l'Aurba, un périmètre de prise en considération a été instauré sur le secteur Chappement Lucildo, à l'ouest de la commune de Pessac par délibération n°2007/0116 du 23 février 2007.

Des études urbaines ont ensuite été menées par l'équipe de James Augier, architecte urbaniste, Atelier Arcadie, paysagiste, Atis Conseil, urbaniste et G. Garbaye, écologue, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015, et en lien avec la commune de Pessac.

Ces études ont permis d'approfondir les objectifs suivants visant à encadrer et organiser le développement du secteur :

- développer une urbanisation s'appuyant sur les composantes paysagères du site,
- promouvoir la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle,
- conforter le réseau de cheminements doux en s'appuyant sur la trame des espaces verts accessibles au public,

- revaloriser l'image de l'entrée de ville.

Initialement, le secteur d'étude (Chappement Lucildo) s'étendait de part et d'autre de l'ancienne route d'Arcachon (RN 250), à l'extérieur de la rocade, en limite de la commune de Cestas. Au fil des réflexions, le secteur s'est recentré sur la partie nord, recadrant le périmètre sur un secteur appelé Chappement, les opportunités de développement urbain sur le quartier Lucildo s'étant réduites suite à plusieurs opérations diffuses.

En juillet 2015, les études urbaines ont abouti à un projet urbain dont la mise en œuvre par une Zone d'aménagement concertée (ZAC) a été proposée. A cet effet, la concertation a été ouverte sur ce secteur au titre de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme par délibération n° 2015/0445 du 10 juillet 2015.

Durant cette phase de concertation, de nombreuses manifestations des riverains ont conduit à faire évoluer le projet urbain et un nouveau plan a été construit avec la collaboration d'un groupe de travail regroupant des représentants concernés par l'opération.

Le projet de ZAC a été abandonné au regard des adaptations portées et un dispositif de Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM), plus judicieux par rapport aux caractéristiques de l'opération, a été proposé afin de financer les équipements scolaires liés à l'arrivée des nouvelles populations. Aucun autre équipement public n'est prévu.

Le projet se développe sur 3 secteurs situés le long de l'avenue de l'avenue du Général Leclerc et du Maréchal de Lattre de Tassigny, représentant un potentiel de développement d'environ 300 logements.

#### **b. Traduction du projet urbain dans le PLU**

Le Plan local d'urbanisme (PLU) traduira ce projet urbain dans sa révision en PLU 3.1 au travers d'un règlement UP54 spécifique.

#### **c. La qualification d'Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain**

L'opération d'aménagement s'établit sur un périmètre de 10,2 hectares ; elle vise à produire un nombre significatif de logements qui répondront aux besoins de la ville et de la métropole dans le cadre du Programme local de l'habitat et des objectifs assignés à la ville de Pessac.

L'opération remplit en conséquence les critères requis pour être qualifiée d'intérêt métropolitain fixés par délibération n° 2015/0745 du Conseil du 27 novembre 2015, en ce qu'elle répond aux conditions d'éligibilité de l'alinéa 3 de l'article 2 de la délibération.

#### **d. Mise en œuvre du projet urbain**

L'instauration de la taxe d'aménagement à taux majoré vient accompagner la mise en œuvre du projet urbain qui sera encadrée d'une part, par le Plan local d'urbanisme (PLU) dans sa version 3.1, et d'autre part, par un dispositif de suivi opérationnel permettant de fixer des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et d'en assurer la bonne traduction au travers des projets de construction sur chacun des îlots.

### **3. Les composantes du projet urbain**

#### **a. Le programme prévisionnel de construction**

Le programme prévisionnel de construction s'élève à environ 21 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il est entièrement dédié au logement et se décompose comme suit :

- 60% de logements en accession libre,
- 10% de logements en accession abordable,
- 30% de logements locatifs sociaux conventionnés.

Il représente à terme une production d'environ 300 logements.

**b. Le programme des équipements publics de superstructure rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier**

Au regard du programme ci-dessus développé, l'aménagement de ce quartier nécessite de réajuster les structures scolaires permettant l'accueil des enfants. Aussi, il est prévu l'extension du groupe scolaire existant de Cap de Bos afin d'accueillir les nouvelles populations : deux classes sont nécessaires pour répondre aux nouveaux besoins scolaires.

Le coût des équipements publics justifiant l'instauration de ce taux majoré de taxe d'aménagement est estimé à : 600 000 € HT, soit 300 000 € HT par classe.

Pour information, il est également prévu d'étudier le réaménagement du carrefour du Pacha, dont le financement ne sera pas assuré par le présent dispositif de taxe d'aménagement à taux majoré.

**4. Le périmètre**

Le périmètre retenu pour l'instauration de la taxe d'aménagement majoré représente environ 10,2 hectares conformément au plan annexé.

**5. La mise en place d'une taxe d'aménagement à taux majoré**

Au regard du programme des équipements publics rendus nécessaires par l'organisation de l'urbanisation de ce secteur et tenant compte du programme prévisionnel de construction, il est proposé l'instauration d'un taux majoré à 9% de la taxe d'aménagement venant se substituer au taux général de 5 %.

Il est estimé que ce taux majoré pourrait générer une recette fiscale d'environ 600 000 € (599 058 €) à mettre en regard de la recette fiscale qui serait perçue par Bordeaux Métropole avec le taux de droit commun de 5 % soit environ 333 000 € (332 810 €).

**6. Le maintien de la participation pour le financement de l'assainissement collectif**

Le programme des équipements publics ne comportant pas de travaux d'assainissement, les futures constructions réalisées dans le périmètre de la taxe majorée resteront assujetties au versement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif.

**7. Les produits de la taxe d'aménagement majorée resteront métropolitains**

L'extension des deux classes sera financée par Bordeaux Métropole dans la limite de 300 000 € HT par classe.

Les éventuels dépassements de coût au-delà de ces 300 000 € HT par classe seront pris en charge par la ville de Pessac.

**8. Mise en place d'un dispositif de suivi financier et fiscal**

Afin d'assurer la bonne mise en place puis l'application du présent dispositif, un comité de suivi financier et fiscal sera mis en place impliquant :

- la ville de Pessac,
- les services métropolitains suivants : le pôle territorial en tant que service instructeur des Autorisations d'occupation des sols (AOS), la Direction des bâtiments, la Direction de l'urbanisme du patrimoine et des paysages et la Direction de la fiscalité et des aides publiques, ainsi que tous les services qui s'avéreront impliqués dans la réalisation du projet.

## **9. Rappel des exonérations applicables**

Il convient de rappeler ici que les exonérations de taxe d'aménagement (obligatoires et facultatives) votées par le Conseil de Bordeaux Métropole dans sa délibération n° 2014/0738 du 28 novembre 2014 s'appliquent sur ce secteur de taxe d'aménagement à taux majoré.

En dehors de l'ensemble des exonérations de plein droit défini par le Code de l'urbanisme aux articles L331-7 et suivants, et R331-4 et suivants seront exonérés, conformément à la délibération précitée :

- dans la limite de 90%, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1<sup>o</sup> de l'article L331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2<sup>o</sup> de l'article L331-7 ; (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI (Prêts locatifs aidés d'intégration) qui sont exonérés de plein droit ou du Prêt à taux zéro plus (PTZ+)),

- dans la limite de 50% de leur surface au-delà de 100 m<sup>2</sup>, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2<sup>o</sup> de l'article L331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L.31-10-1 du Code de la construction et de l'habitation (logements financés avec le PTZ +).

## **10. Entrée en vigueur - durée**

Le taux majoré à 9 % sera appliqué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le taux majoré sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux n'aura pas été adoptée.

**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 Bordeaux Métropole,**

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L331-1 et suivants, et notamment l'article L331-15,

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°2014/0738 du 28 novembre 2014,

**VU** les délibérations du Conseil de Bordeaux Métropole n°2015/0745 et n°2015/0746 du 27 novembre 2015,

**VU** les études urbaines menées sur le secteur Chappement à Pessac,

**VU** le document annexé, à savoir le périmètre de la taxe d'aménagement majorée,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT** que le projet d'aménagement de Pessac Chappement remplit les critères fixés par le Conseil métropolitain pour être qualifiée d'opération d'intérêt métropolitain, en ce qu'il remplit les conditions d'éligibilité fixés à l'article 2 de la délibération n° 2015/0745 du 27 novembre 2015,

**CONSIDERANT** le volume et l'ampleur des équipements publics scolaires rendus nécessaires par les futures constructions telles qu'exposé ci-dessus,

**CONSIDERANT** que l'instauration d'une taxe d'aménagement à taux majoré permettra d'optimiser les ressources fiscales destinées à financer les équipements publics rendus nécessaires par les futures constructions et les futurs habitants,

**DECIDE**

**Article 1 :** de fixer le taux de la taxe d'aménagement sur le secteur Pessac Chappement tel que délimité sur le plan ci-annexé à 9%,

**Article 2 :** de maintenir l'assujettissement des constructions qui seront réalisées dans ledit périmètre au versement de la participation au financement de l'assainissement collectif,

**Article 3 :** de reporter pour information le périmètre de cette taxe d'aménagement à taux majoré dans les annexes du Plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain,

**Article 4 :** de notifier la présente délibération à la commune de Pessac, aux services métropolitains en charge de la préparation des actes d'autorisation d'occupation du sol, ainsi qu'aux services de l'État en charge du recouvrement de la taxe.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 octobre 2016

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>14 NOVEMBRE 2016</b>	Pour expédition conforme, le Vice-président,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>14 NOVEMBRE 2016</b>	Monsieur Michel DUCHENE

**COMMUNE DE PESSAC**  
**Secteur Chappement**

Date: 21-07-2016  
CHAPPEMENT TAM 2016-07-21.dwg

**Périmètre de Taxe d'Aménagement Majorée**

Annexe à la délibération de Bordeaux Métropole du 21 octobre 2016

