

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 21 octobre 2016	N° 2016-631

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 FETOUH, 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 TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, 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 TRIJOLET

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 HERITIÉ 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 VILLANOVE à partir de 11h40
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Anne WALRYCK à partir de 11h45
M. Marik FETOUH à M. Yohan DAVID à partir de 11h50
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH 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 PEYRÉ 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 Elisabeth 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

	Conseil du 21 octobre 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2016-631

Saint-Vincent-de-Paul - Projet urbain du centre-bourg - 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 - Présentation des enjeux et objectifs du projet urbain

Depuis 2005, de nombreuses études ont été menées pour la redynamisation du centre-bourg de Saint-Vincent-de-Paul, où se concentrent les équipements et l'offre commerciale.

Une étude d'aménagement du centre-bourg confiée à l'Aurba en 2006 a permis de préciser les orientations d'aménagement et d'évaluer les stratégies de mise en œuvre envisageables. Le diagnostic a révélé le fort potentiel de foncier mutable, propriété de la commune. Cette étude a donné lieu à l'instauration d'un périmètre de prise en considération par délibération n°2007/0205 du 30 mars 2007.

En 2010, l'étude pré-opérationnelle menée par le groupement Nechtan/Brandela-Charrier/Secotrap/Société d'économie mixte (SEM) Gironde développement visait à développer environ 600 logements, conforter le pôle église/mairie/école, développer 1 300 m² de commerces de proximité et 5 600 m² d'activités économiques. Le projet de Programme d'aménagement d'ensemble n'a pu voir le jour en raison du renforcement de la réglementation liée au risque inondation et notamment l'application de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia et entraînant la nécessité de réaliser des études hydrauliques complémentaires.

En juillet 2011, suite aux nouvelles mesures applicables en matière d'inondation sur la Presqu'île, notamment au regard de la circulaire préfectorale du 20 avril 2011, la commune saisit la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et propose un nouveau périmètre urbanisable. Sur la base de l'avis de la DDTM, la commune mandate le bureau d'étude Artélia en 2012 afin de réaliser une étude hydraulique sur ce même territoire.

Afin de maîtriser l'évolution du centre-bourg de la commune, un nouveau périmètre de prise en considération intégrant les problématiques liées au risque inondation a été instauré par délibération n°2012/0785 du 23 novembre 2012.

En 2015, le groupement Groupe 6/Urban'/Urban Eco/Safège a été retenu pour l'élaboration d'une nouvelle étude pré-opérationnelle. De cette étude, deux grandes orientations programmatiques ont été dégagées :

-le confortement et la requalification de l'axe structurant Gustave Eiffel (façade urbaine, instauration d'une zone 30 en entrée de cœur de bourg),
-le développement résidentiel sous forme d'habitat individuel majoritairement.
L'esprit du projet repose sur la valorisation environnementale et paysagère des zones humides et des espaces naturels ainsi que sur le développement d'une offre de logements qualitative, écologique et accessible.

2 - Les composantes du projet urbain

2.1 Le programme prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction s'élève à environ 27 220 m² de surface de plancher dédiée au logement et environ 3 000 m² de surface de plancher pour les activités (locaux d'activités en rez-de-chaussée d'immeubles et foncier destiné à accueillir de l'activité). Il représente une production de 265 logements familiaux et se décompose comme suit :

- 24 310 m² de surface de plancher dédiée au logement en accession libre soit environ 89%,
- 1 650 m² de surface de plancher dédiée au logement en accession sociale soit environ 6%,
- 1 260 m² de surface de plancher dédiée au logement locatif social financé avec un Prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) soit environ 5%.

Ces nouvelles constructions généreront un besoin spécifique en équipements publics tel que décrit ci-après.

2.2 Le programme des équipements publics

Equipements publics d'infrastructure

Outre le programme de construction, le projet prévoit un programme d'espaces publics dont :

- la requalification de l'avenue Gustave Eiffel, axe structurant nord/sud du bourg et de la rue Savariaud,
- le réaménagement du parking de l'école,
- le réaménagement du giratoire actuel dans le prolongement du parvis de l'église et de l'école.

Equipement public de superstructure

Au regard du programme ci-dessus développé, l'aménagement du centre-bourg nécessite de réajuster les structures scolaires permettant l'accueil des enfants. Aussi, il est prévu l'extension du groupe scolaire existant afin d'accueillir les nouvelles populations (environ +65% de la population actuelle) : trois classes sont nécessaires pour répondre aux nouveaux besoins scolaires.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics et la proportionnalité de leur mise à charge auprès des futurs constructeurs

Equipements publics d'infrastructure

Le coût prévisionnel des créations et réaménagements d'espaces publics est estimé à 2 078 000 € HT. Néanmoins, considérant que le réaménagement des voiries existantes et des espaces publics bénéficiera également aux autres habitants de la commune, **il a été estimé que 1 350 000 € HT sont rendus strictement nécessaires par les futures constructions et les futurs habitants soit 65% du coût des travaux, le programme est le suivant :**

- la rue Gustave Eiffel est l'axe structurant du centre-bourg requalifié et desservira de nouvelles constructions (commerces et habitations) situées de part et d'autre de la voie. Sa requalification en zone 30 pour partie, visant à pacifier l'entrée de bourg et le réaménagement des espaces publics pour favoriser les déplacements des modes doux (aménagement d'une piste cyclable, de trottoirs confortables et végétalisation), se chiffre à 919 260 € HT dont 65% du coût est estimé à charge des nouvelles constructions soit **597 519 € HT**,

- la rue Savariaud est un axe secondaire du secteur, il desservira une partie des constructions nouvelles. Compte tenu de la pacification de la rue Gustave Eiffel et du centre-bourg, la rue Savariaud pourrait devenir une voie de contournement de la zone 30, il est par conséquent nécessaire de revoir son profil (passage en zone 30, réduction chaussée pour limiter la vitesse) afin de l'adapter aux nouveaux usages et fréquentations. Ces travaux s'élèveraient à 550 620 € HT dont 65% du coût est estimé à charge des nouvelles constructions soit **357 903 € HT**,

- afin de valoriser l'entrée de bourg de Saint-Vincent-de-Paul, la requalification du giratoire en parvis est à réaliser (mobiliers urbains, végétalisation...). Ces travaux ont été chiffrés à 540 689 € HT dont 65% du coût est estimé à charge des nouvelles constructions soit **351 448 € HT**,

- compte tenu des besoins à venir en termes de stationnements et la volonté de restituer les places de stationnements supprimés dans le cadre du nouvel aménagement, un nouveau parking paysager sera réalisé à proximité immédiate du groupe scolaire. Le chiffrage est le suivant : 67 082 € HT dont 65% du coût est estimé à charge des nouvelles constructions et des nouveaux habitants soit **43 603 € HT**.

Equipement public de superstructure

Au vu de l'accroissement démographique suscité par l'opération, une extension de 3 classes au groupe scolaire existant est nécessaire. Le coût prévisionnel afférent aux besoins scolaires est estimé à environ 2 360 000 € HT. Conformément aux termes de la délibération n°2015/746 du 27 novembre 2015, Bordeaux Métropole financera à hauteur de 300 000€ HT par classe soit **900 000 € HT pour les trois classes**.

Globalement, le coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le centre-bourg de Saint-Vincent-de-Paul justifiant l'instauration d'un taux majoré de taxe d'aménagement est estimé à environ 2 250 000 euros HT (valeurs de juillet 2016) dont :

- **1 350 000 € HT pour les travaux d'infrastructures, soit 65 % du montant global prévisionnel d'investissement estimé à 2 078 000 € HT**,
- **900 000 € HT pour les travaux de superstructure, soit 100% du montant global**.

Temporalité

Le programme prévisionnel du projet urbain en termes de production de logements (265 logements) est acceptable au vu des objectifs inscrits dans le programme d'orientations et d'actions habitat du Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 à savoir un objectif de construction pour Saint-Vincent-de-Paul sur la période 2016-2021 de 240 logements soit 40 par an.

2.3 Le périmètre

Conformément au plan ci-joint en annexe, le périmètre proposé représente 32 hectares sur lesquels l'opération d'aménagement se déploie sur 12 hectares.

2.4 La qualification d'Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain

L'opération d'aménagement de Saint-Vincent-de-Paul vise à intensifier l'urbanisation du centre-bourg, à conforter la centralité et à diversifier l'offre existante en termes de logements, de commerces et de services.

Compte tenu de l'inscription du centre-bourg de Saint-Vincent-de-Paul en site prioritaire dans le cadre de la délibération du 23 juillet 1999 et de la taille de l'opération d'aménagement à savoir 12 hectares, cette dernière remplit les critères requis pour être qualifiée d'intérêt métropolitain au vu des termes des alinéas 2 et 3 de l'article 2 de la délibération n° 2015/0745 en date du 27 novembre 2015.

De plus, considérant les fortes contraintes d'inondabilité et de zones humides impactant le territoire vincentais, il s'agit de l'unique potentiel de développement et d'intensification urbaine à l'échelle de la commune.

3 - La mise en place d'une taxe d'aménagement majoré

Au regard du programme des équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation du centre-bourg et tenant compte du programme prévisionnel de construction, il est proposé l'instauration d'un taux majoré de 15% de la taxe d'aménagement venant se substituer au taux général de 5 %.

Il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale de 2 195 914€ à mettre en regard de la recette fiscale qui serait perçue par Bordeaux Métropole avec le taux de droit commun de 5 % soit 731 971€.

4- Le maintien de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)

Les estimations de travaux sur l'espace public ne prennent en compte que les aménagements superficiels des travaux de voirie et n'incluent pas le coût des réseaux d'assainissement et eaux usées. En conséquence, il convient de préciser que la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera maintenue et sera exigible auprès des aménageurs et constructeurs.

5- Les modalités de reversement à la commune de Saint-Vincent-de-Paul

Conformément à l'article L. 331-2 du Code de l'urbanisme, des modalités particulières de reversement de cette taxe d'aménagement à taux majoré s'opèreront en tenant compte de la charge des équipements de compétence communale et du niveau de participation des futurs constructeurs au coût de réalisation de chacun des équipements publics.

Ne seront donc pas prises en compte les charges de fonctionnement desdits équipements.

Le produit de cette taxe d'aménagement sera affecté, en conséquence, en section d'investissement du budget principal de Bordeaux Métropole et de la commune de Saint-Vincent-de-Paul.

Plus précisément, Bordeaux Métropole financera l'extension des trois classes du groupe scolaire existant dans la limite de 300 000 € par classe. Les éventuels dépassements de coût au-delà de ces 300 000 € HT par classe seront pris en charge par la ville de Saint-Vincent-de-Paul.

Une convention ad hoc sera établie entre la commune de Saint-Vincent-de-Paul et Bordeaux Métropole afin de définir, y compris par avenants, les modalités de ce reversement.

6 - 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 Saint-Vincent-de-Paul,
- les services métropolitains suivants : le Pôle territorial rive droite 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.

7 - 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° de l'article L331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° 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 m², les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° 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 +).

8 – Entrée en vigueur

Le taux majoré à 15 % sera appliqué à compter du 1^{er} 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°99/676 du 23 juillet 1999,

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 centre-bourg de Saint-Vincent-de-Paul,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que le projet d'aménagement remplit les critères fixés par le conseil métropolitain pour être qualifiée d'opération d'intérêt métropolitain, en ce qu'il remplit les conditions fixées à l'article 2 de la délibération n°2015/0745,

CONSIDERANT le volume des investissements publics rendus nécessaires pour l'aménagement et le développement du secteur centre-bourg de Saint-Vincent-de-Paul, ainsi que les besoins en termes d'accueil scolaires rendus nécessaires par les futures constructions, tel 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 pour les futures constructions et les futurs habitants,

DECIDE

Article 1 : de fixer le taux de la taxe d'aménagement sur le secteur centre-bourg de Saint-Vincent-de-Paul délimité sur le plan ci-annexé à 15%,

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 (PFAC),

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 Saint-Vincent-de-Paul, aux services métropolitains en charge de la préparation des actes d'autorisation d'occupation du sol, ainsi qu'aux services de l'Etat en charge du recouvrement de la taxe.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE

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

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

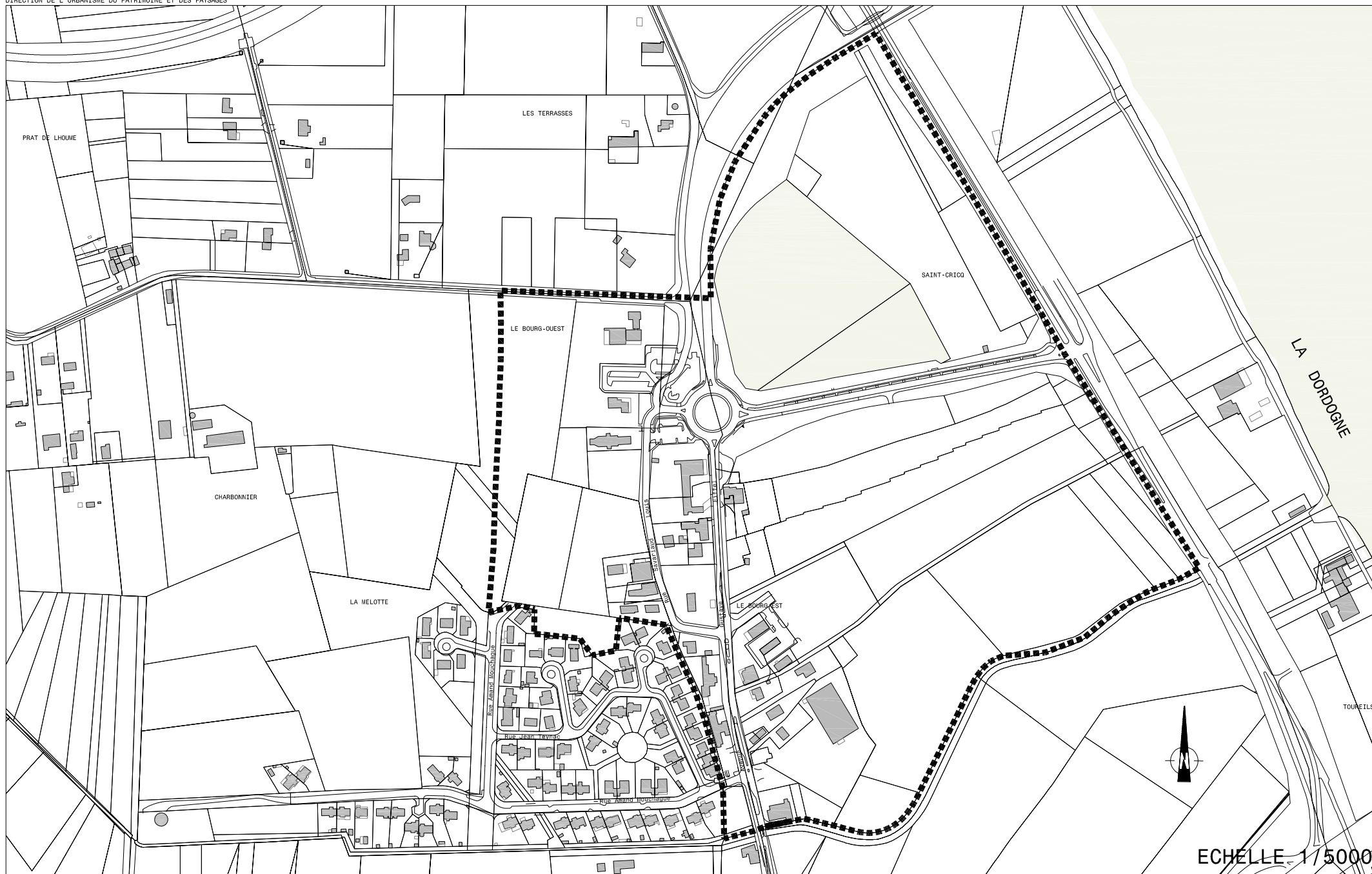
Commune de Saint-Vincent-de-Paul

SECTEUR CENTRE BOURG

Périmètre de taxe d'aménagement majorée

ANNEXE A LA DELIBERATION DE BORDEAUX METROPOLE DU 21/10/2016

AOUT 2016



Localisation des équipements publics d'infrastructures et de superstructure

