



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 21 octobre 2016

N° 2016-628

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

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 21 octobre 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2016-628

Programme 50 000 logements - Mérignac - Projet urbain de Mérignac Marne - Opération d'intérêt métropolitain - Instauration d'une Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) - Décisions - Autorisations

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Présentation des enjeux et objectifs du projet urbain Mérignac Marne

Le secteur Mérignac Marne fait partie des sites métropolitains présentant un fort potentiel de mutation urbaine. Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Marne se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

A ce titre, l'opération s'inscrit dans la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », dont la mise en œuvre a été confiée par Bordeaux Métropole à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Dans le cadre des études urbaines réalisées sur ce site par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine Debarre-Duplantier architectes-paysagistes et Sathy architectes-urbanistes, la conception du projet urbain a été guidée par les objectifs suivants :

- intensifier la trame urbaine de part et d'autre de la séquence « Marne » constituée par un futur axe de tramway reliant le centre-ville de Bordeaux à l'aéroport – desservant également le secteur Mérignac Soleil – et de l'une des voies routières majeures d'entrée d'agglomération,
- faire émerger une identité urbaine attractive propre à ce site, qu'il s'agisse de son attractivité résidentielle, commerciale ou encore de la qualité d'usage des espaces publics, cohérente avec les quartiers et les équipements publics voisins,
- conforter la vocation et renforcer l'armature commerciale du quartier amenée à se renouveler, situé dans l'immédiate proximité de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et abordables économiquement,
- réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain causé par l'imperméabilisation des surfaces et l'absence de traitement végétal par la renaturation du site et sa mise en réseau avec le patrimoine paysager et végétal existant.

Pour répondre à ces enjeux, le projet a été fondé sur la stratégie urbaine suivante :

- les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement, leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur,
- la prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité, caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac dans l'espace urbain.

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

2. Les composantes du projet urbain Mérignac Marne

a. Le programme prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction de l'opération d'aménagement est estimé à environ 93 700 m² de Surface de plancher (SDP) dont :

- 71 100 m² SDP de logements,
- 22 600 m² SDP de commerces et d'activités.

Cette programmation correspond à un rythme de production d'environ 9 300 m² SP de SDP par an sur environ 10 ans. Elle correspond à une production d'environ 1 100 logements dont les typologies sont conformes aux Plan local de l'habitat (PLH) pour la commune de Mérignac.

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

b. Le programme des équipements publics

Equipements publics d'infrastructure

Le projet d'aménagement des espaces publics a pour ambition de développer d'une part un maillage viaire résidentiel et permettant d'assurer des liens avec l'environnement élargi du nouveau quartier, et d'autre part de créer une séquence plus urbaine au niveau du secteur Quatre Chemins avec la requalification de la façade sud de l'avenue de la Marne et le développement d'une nouvelle place publique.

Il s'agit de réaliser, pour les trois sous-secteurs du projet d'aménagement urbain :

- **secteur Somme / Leclerc**
 - o réalisation d'une zone de rencontre.
- **secteur Quatre Chemins**
 - o réalisation d'un plateau au droit de la station de tramway « Quatre Chemins » et du parking relais sur l'avenue de la Marne,
 - o réalisation d'une place publique,
 - o réalisation du parvis des Quatre Chemins sur l'avenue de la Marne,
 - o requalification de la voie d'accès au parking relais,
 - o requalification de la rue du Bowling, jusqu'à la limite du lotissement de la Fougeraie,
 - o requalification de la rue de la Fougeraie, jusqu'à la limite du lotissement de la Fougeraie,
 - o réalisation d'une voie de desserte des îlots bâties parallèle à l'avenue de la Marne,
 - o réalisation d'une voie douce Nord-Sud des îlots bâties sur le linéaire Ouest de la zone d'activités du 13 bis Route de Pessac.
- **secteur Marne / Mendès-France**
 - o réalisation d'une voie nouvelle permettant de relier l'avenue Pierre Mendès-France à l'avenue de la Marne,
 - o reprise du trottoir sur le linéaire Nord de l'avenue de la Marne,
 - o reprise du trottoir sur le linéaire Sud de l'avenue de la Marne,

- o réalisation d'une contre-allée.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira également d'assurer la desserte Voirie réseau desserte (VRD), dont notamment le raccordement électrique de l'opération.

Equipement public de superstructure

Les besoins estimés afin de répondre aux prévisions démographiques du secteur Mérignac Marne ont été évalués à hauteur de 6 classes. Il est prévu la réalisation d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur élargi Mérignac Marne-Soleil incluant la réalisation desdites 6 classes.

c. Le coût prévisionnel du programme des équipements publics

Le coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans ledit secteur justifiant ce taux majoré de taxe d'aménagement est estimé à environ 8 440 000 euros HT (valeurs de juillet 2016).

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

L'opération d'aménagement s'inscrit dans la démarche « 50 000 logements le long des axes de transport en commun » confiée à La Fab ; elle s'établit sur un périmètre de 23 hectares ; elle vise à produire 1 100 logements dans le cadre du Programme local de l'habitat (PLH) et des objectifs assignés à la ville de Mérignac, ainsi que des surfaces dédiées aux activités. L'opération remplit en conséquence les critères requis pour être qualifiée d'intérêt métropolitain fixés par délibération n° 2015/0745 du Conseil de Bordeaux Métropole.

3. Le périmètre

Le périmètre proposé recouvre les secteurs de Mérignac Marne identifiés comme mutables et qui bénéficieront des équipements mentionnés ci-dessus.

Il représente environ 23 hectares, conformément au plan ci-joint en annexe.

4. La mise en place d'une Taxe d'aménagement à taux majoré

Au regard du programme des équipements publics rendus nécessaires par la mise en œuvre du projet urbain sur ce secteur, et au regard du programme prévisionnel de construction, il est proposé l'instauration d'une taxe d'aménagement au taux majoré de 17 % venant se substituer au taux de droit commun de 5 %, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

La recette fiscale attendue au taux de 17% s'élève à environ 6 614 274 euros ; avec le taux de droit commun actuellement en vigueur, la recette fiscale pour Bordeaux Métropole ne serait estimée qu'à environ 1 945 375 euros.

Il est précisé que les recettes issues de cette taxe d'aménagement à taux majoré ne permettront de couvrir que la part des équipements publics correspondant aux besoins des futurs usagers de ce secteur défini.

Il est important de préciser que la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste en vigueur sur ce périmètre, conformément à l'article L. 331-7 du Code de la santé publique.

5. Les modalités de versement à la commune de Mérignac par Bordeaux Métropole

Conformément à l'article L. 331-2 du Code de l'urbanisme, des modalités particulières de versement de cette taxe d'aménagement à taux majoré s'opéreront 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 à taux majoré sera affecté, en conséquence, en section d'investissement du budget principal de Bordeaux Métropole et de la commune de Mérignac.

Une convention ad hoc sera établie entre la commune de Mérignac et Bordeaux Métropole afin de définir, y compris par avenants, les modalités de ce versement.

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 Fabrique de Bordeaux Métropole en tant que futur aménageur des espaces publics,
- Les services de la commune de Mérignac,
- les services instructeurs des Autorisations d'occupation des sols (AOS) de Bordeaux Métropole,
- les services métropolitains suivants : le Pôle territorial ouest, la Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages et la Direction ressources et ingénierie financière.

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 L. 331-7 et suivants, et R. 331- 4 et suivants seront exonérés conformément à la délibération du 28 novembre 2014 :

- dans la limite de 90%, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L.331-7 ; (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 (PTZ) ;
- et 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 L.331 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 un PTZ).

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 L.331-1 et suivants, L.331-15,

VU la délibération du Conseil de Communauté n°2011/0773 du 25 novembre 2011,

VU la délibération du Conseil de Communauté n°2014/0738 du 28 novembre 2014,

VU les délibérations du Conseil métropolitain n°2015/0745 et 2015/0746 du 27 novembre 2015,

VU les études urbaines menées sur le secteur Mérignac Marne par La Fab, présentées en comité de projets des opérations d'aménagement,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE le projet d'aménagement remplit les critères fixés par le conseil métropolitain pour être qualifié d'opération d'intérêt métropolitain,

CONSIDÉRANT QUE le volume des investissements publics rendus nécessaires pour l'aménagement et le développement du secteur Mérignac Marne,

DECIDE

Article 1 : de qualifier l'opération d'aménagement développée sur le secteur Mérignac Marne d'intérêt métropolitain,

Article 2 : de fixer le taux de la taxe d'aménagement sur le secteur Mérignac Marne délimité au plan ci-annexé à 17%,

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 sera notifiée à la commune de Mérignac, 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 l'unanimité.

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 MERIGNAC
Mérignac - Secteur Marne

Date: 20-07-2016
Merignac Marne TAM 2016-07-20.dwg

Périmètre de Taxe d'Aménagement Majorée
Annexe à la délibération de Bordeaux Métropole du 21 octobre 2016

