BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 21 mai 2021	***N° 2021-184***

Convocation du 12 mai 2021
Aujourd'hui vendredi 21 mai 2021 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Claudine BICHET à Mme Fannie LE BOULANGER
Mme Céline PAPIN à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Nicolas FLORIAN à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAR
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Olivier CAZAUX de 14h30 à 15h50 et à partir de 16h45
Mme Christine BOST à Mme Andréa KISS de 13h15 à 16h
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANCOIS de 14h30 à 15h30
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 13h28
M. Jean-François EGRON à M. Alexandre RUBIO de 12h à 14h30
Mme Delphine JAMET à Mme Harmonie LECERF de 10h30 à 11h40 et de 14h30 à 15h
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 16h10
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 16h45
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 13h15
MM. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h25
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI jusqu'à 10h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Eva MILLIER de 10h30 à 14h30
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h55
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 14h30
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO à partir de 12h15
M. Christophe DUPRAT à M. Jérôme PESCINA à partir de 17h10
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Marie TROUCHE de 14h30 à 16h24
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 16h
M. Laurent GUILLEMIN à M. Stéphane GOMOT de 11h45 à 15h50
M. Michel LABARDIN à M. Franck RAYNAL à partir de 16h56
M. Gwénaël LAMARQUE à Mme Fabienne DUMAS de 13h à 14h30
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 10h30
M. Jacques MANGON à Mme Christine BONNEFOY de 11h40 à 14h30
M. Jacques MANGON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h16
M. Guillaume MARI à Mme Nadia SAADI à partir de 12h20
M. Thierry MILLET à Mme Karine ROUX-LABAT de 12h55 à 14h30
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Simone BONORON à partir de 16h15
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 13h15

M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 13h15
M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 13h15
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 16h05
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h et à partir de 16h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :
Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h50

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 21 mai 2021**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages**	***N° 2021-184***

CENON - secteur Pelletan - site Palmer - Instauration d'un Projet urbain partenarial (PUP) - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. **Objet de la délibération**

Dans le quartier Palmer à CENON, la Société Kaufman & Broad projette la réalisation d'une opération immobilière en lieu et place du centre commercial Palmer situé sur l'avenue Pelletan.

La création de nouveaux logements familiaux va générer de nouveaux besoins en termes d'équipement scolaire et conduit à les prendre en compte dans le projet de l'école Palmer, école de secteur, en programmant des classes supplémentaires.

C'est pourquoi il vous est aujourd'hui proposé d'instaurer un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP), permettant la conclusion d'une convention de participation financière entre Bordeaux Métropole et l'opérateur. En effet, la participation de l'opérateur sera ainsi supérieure à la fiscalité en vigueur sur la parcelle concernée.

La présente délibération a pour objet de valider :

- le périmètre du PUP,
- le programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques,
- le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier,
- les termes de la convention à signer avec l'opérateur.

2. **Le périmètre du PUP CENON-Palmer**

Le site se localise dans le quartier Palmer, sur le haut Cenon (cf annexe 1).

Les parcelles incluses dans le périmètre du PUP sont les suivantes : 119AB267 et 119AB268.

3. **Le programme prévisionnel de construction dans le périmètre du PUP CENON-Palmer**

Le programme prévoit la création de logements et de commerces répartis comme suit :

- 155 logements, développés sur 11 098 m² de surface de plancher,
- 1 190 m² de surface de plancher à vocation commerciale et 153 m² de surface de plancher à vocation de locaux d'activités (cabinet médical)
- 5 184 m² de surfaces de stationnement intégré,
- 26 places de stationnement extérieures.

La création de nouveaux 155 logements familiaux va générer de nouveaux besoins en termes d'équipement scolaire et conduit à prévoir l'agrandissement de l'école Palmer, école de secteur.

4. **Le programme et le coût des équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier**

Les constats dressés par la ville de Cenon sur les effectifs des enfants scolarisés issus des opérations de production de logements familiaux, conduit à estimer un besoin d'une classe nouvelle pour 100 logements nouveaux. Pour les 155 logements, il est donc estimé un besoin d'1,5 classe nouvelle.

L'accueil des futurs élèves nécessite la création d'1,5 classe nouvelle dans l'école Palmer.

Cet élément de programme nouveau vient faire évoluer le projet de construction de l'école en cours de programmation par les services métropolitains et majore le projet initial d'1,5 classe au regard du programme immobilier.

Le coût prévisionnel de construction de l'école Palmer est estimé à 5 638 325 € HT (chiffrage Direction des bâtiments métropolitains, février 2021).

Le plan de financement s'établit comme suit :

Plan de financement école métropolitaine Palmer 7 classes		
TOTAL GENERAL	**5 638 325 €**	**HT**
subvention ANRU versée à Bordeaux Métropole	**539 915 €**	
participation PUP CENON Palmer	**808 665 €**	
reste à financer	**4 289 745 €**	**HT**
financement BM 80% du reste à financer	**3 431 796 €**	
financement Ville 20% du reste à financer	**857 949 €**	

Récapitulatif	
TOTAL BM	3 431 796 €
TOTAL VILLE	857 949 €
ANRU	539 915 €
PUP Palmer	808 665 €
	5 638 325 €

L'école Palmer étant un équipement public inscrit dans l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain du Projet de rénovation urbaine (PRU) Palmer-Sarraillère-8 mai 1945, le projet bénéficie d'une subvention de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et la répartition du financement entre la commune et la Métropole est conforme à la délibération n°2019-544 du 27 septembre 2019.

Le coût pour la réalisation de la classe nécessitée par le programme immobilier dans le périmètre du PUP est estimé à 808 665 € HT (huit-cent-huit-mille six-cent soixante-cinq euros hors taxes). Ce montant est issu du mode de calcul défini à l'article 6 ; il est mis à charge de l'opérateur.

5. Périmètre du Projet urbain partenarial – Durée d'institution du périmètre

Le périmètre multisite d'application de la présente convention est délimité par les plans joints en annexe à la présente délibération.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

6. Mode de calcul du montant de la participation financière due par l'opérateur

A la date de validation de la présente délibération, le projet figurant au dossier de permis de construire développe 12 441 m² de surface de plancher.

Il est proposé de soumettre le constructeur aux tarifs ci-dessous :

Destinations des constructions PUP ALUR 2018	Niveau de participation par m² SDP
▪ Logement libre	**65 €**
▪ Bureau, commerce, équipement privé	**65 €**
▪ Autres affectations	**50 €**

Le calcul définitif du montant de la participation au PUP demandée à l'opérateur s'appuie sur le permis de construire délivré pour la réalisation du projet ; ce calcul est le suivant :

> *Montant de la participation au PUP = nombre de m² de SDP figurant dans le permis de construire délivré multiplié par le montant par m² de SDP par catégorie de construction définie ci-dessus.*

7. Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel.

Les travaux sur l'école Palmer sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole assurera le préfinancement de la totalité des travaux.

Bordeaux Métropole mettra en recouvrement les sommes dues par l'opérateur et sollicitera le versement de la part communale auprès de la ville.

La métropole, maître d'ouvrage, s'engage à réaliser l'école maternelle Palmer dans le délai d'institution du PUP, tel que précisé à l'article 5 ; le planning actuel prévoit une livraison au plus tard à la rentrée scolaire 2024, sauf décision politique ou évènements conduisant à un report de cette date prévisionnelle.

8. Modalités de paiement des participations par les constructeurs

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur versera à Bordeaux Métropole la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge en deux versements, conformément à la convention qui sera signée avec l'opérateur :

- 50% du montant de la participation 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou constaté par l'administration,
- 50% du montant de la participation 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier

adressée par l'opérateur par LRAR ou constatée par l'administration.

9. **Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement**

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

La part départementale de la taxe d'aménagement reste exigible au bénéfice du Département.

Pour mémoire, la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP Alur, aucun équipement d'assainissement eaux usées ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP.

10. **Affichage – Caractère exécutoire – formalités**

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

Une même mention sera est en outre publiée :
a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
b) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté sur le plan local d'urbanisme, en annexes.

Cela 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 les articles L.332-11-3 et L.332-11-4,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT l'importance du projet immobilier porté par l'opérateur sur le site Palmer, tel

que présenté dans la présente délibération,

CONSIDERANT le besoin d'agrandissement de l'école Palmer, rendu nécessaire par les futures constructions, et qu'il peut être mis à charge du constructeur des futurs logements tout ou partie des coûts d'investissement de cet agrandissement,

DECIDE

Article 1 : de créer un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme, pour une durée de 10 ans sur les parcelles 119AB267 et 119AB268, commune de Cenon, tel qu'il apparaît sur le plan annexé,

Article 2 : de calculer le montant de la participation au PUP/ALUR selon le tableau suivant, les surfaces prises en compte pour l'établissement de chacune des conventions PUP étant issues des surfaces de plancher autorisées mentionnées dans les arrêtés de permis de construire ou d'aménager.

Catégorie de constructions PUP ALUR 2018	Niveau de participation par m² SDP
▪ Logement libre	**65 €**
▪ Bureau, commerce, équipement privé	**65 €**
▪ Autres destinations	**50 €**

Le montant de participation de l'opérateur, basé sur le projet de permis de construire est de 808 665 € HT ; il est révisable selon les dispositions légales rappelées au paragraphe 6 ci-dessus.

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer :
- la convention ci-annexée de PUP avec la Société KAUFMAN & BROAD,
- les éventuels avenants, issus d'une évolution programmatique de l'opération ou bien d'un changement de cosignataire.

Monsieur le président pourra, le cas échéant, faire application de la disposition définie au II de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme permettant que les conventions successives puissent viser des équipements publics différents, en fonction des spécificités du projet, sur la base d'un accord de la part du constructeur.

Article 4 : Les recettes issues de la convention de PUP seront acquises par Bordeaux Métropole, pour le financement des équipements publics. Les lignes budgétaires de l'opération sont les suivantes :
- en dépenses pour la construction de l'école Palmer : budget direction de l'habitat, imputation 05P006O034T19

- en recettes d'affectation du PUP : chapitre 13, article 1338, fonction 515 des budgets des exercices concernés.

Article 5 :
L'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.
La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP Alur, aucun équipement d'assainissement ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP Alur.

Article 6 : La présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Article 7 : Le périmètre du PUP sera reporté aux annexes du PLU.

Article 8 : d’inscrire la participation qui en résulte au registre communal des participations d’urbanisme.

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

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 mai 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **31 MAI 2021** **PUBLIÉ LE :** **31 MAI 2021**	Pour expédition conforme, la Vice-présidente, Madame Christine BOST