

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 28 janvier 2022	N° 2022-14

Convocation du 21 janvier 2022

Aujourd'hui vendredi 28 janvier 2022 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, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, 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, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Amandine BETES, M. Bernard-Louis BLANC, M. Patrick BOBET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, 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, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, 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. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Christine BONNEFOY à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Pascale BRU à M. Bruno FARENIAUX
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG
M. Gérard CHAUSSET à Mme Amandine BETES
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET
M. Jérôme PEScina à M. Patrick BOBET
M. Thierry TRIJOULET à Mme Amandine BETES

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET à partir de 18h00
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h05
M. Bernard-Louis BLANC à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 16h40
M. Patrick PAPADATO à Mme Brigitte BLOCH jusqu'à 11h30 et de 14h30 jusqu'à 16h30
Mme Delphine JAMET à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 10h30
Mme Marie Claude NOEL à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 14h30
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 13h30
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 16h00
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 13h30
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 14h30
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h32
M. Jacques MANGON à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 14h30
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h30
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC à partir de 11h50 et jusqu'à 17h38
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Zineb LOUNICI à partir de 16h27
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA à partir de 17h16
Mme Marie RECALDE à Mme Nathalie LACUEY à partir de 18h00
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 17h00
M. Fabien ROBERT à M. Fabrice MORETTI à partir de 14h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h35
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel POIGNONEC à partir de 17h38

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 28 janvier 2022	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2022-14

Le Taillan-Médoc - secteur Gelès - Instauration d'un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP) Accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur) - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Objet de la délibération

Dans le secteur de Gelès, sur la commune du Taillan-Médoc, plusieurs îlots font l'objet de projets immobiliers, au stade très avancé du projet de demande de permis de construire, pour certains, au stade des études de faisabilité basées sur des fiches de lots issues des études urbaines conduites par Bordeaux Métropole, pour les autres.

Ce secteur est encore très rural ; l'accueil de nouveaux logements va nécessiter que soient réaménagées les voies de desserte pour y développer également les itinéraires doux au profit des piétons et cyclistes, notamment pour que les actuels et futurs habitants puissent rejoindre le futur groupe scolaire de Gelès en cours de réalisation par la commune, les commerces et services de proximité, les réseaux de transport en commun.

En effet, sur ces seuls îlots repérés, ce sont environ 454 nouveaux logements qui seront réalisés dans les prochaines années dans un périmètre n'accueillant aujourd'hui qu'à peine 200 logements.

La création de nouveaux logements dans un secteur autrefois très rural, sous-équipé en réseaux collectifs et aux voiries sous-dimensionnées, nécessite l'engagement d'équipement et d'aménagement des espaces publics.

C'est pourquoi il vous est aujourd'hui proposé d'instaurer un périmètre de Projet urbain partenarial multisite selon les modalités prévues par la loi Accès au logement et un urbanisme rénové (PUP Alur), permettant la conclusion d'une convention de participation financière entre Bordeaux Métropole et chacun des opérateurs. En effet, la participation cumulée des opérateurs sera ainsi supérieure à la fiscalité en vigueur sur les îlots concernés.

La présente délibération a pour objet d'approuver :

- le périmètre du PUP Alur,
- 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,
- la première convention à signer entre Bordeaux Métropole et la société ERILIA.

2. Le périmètre du PUP Alur LE TAILLAN-MÉDOC - Gelès

Les îlots intégrés dans le périmètre multisite du PUP Alur se localisent dans le quartier de Gelès, sur la commune du Taillan-Médoc, localisés en annexe 1.

3. Le programme prévisionnel de constructions dans le périmètre du PUP Alur LE TAILLAN-MÉDOC - Gelès

Le programme prévoit la création de logements répartis comme suit :

SECTEURS du PUP ALUR	NOUVEAUX PROGRAMMES	Références Cadastrales	LOGTS LIBRES	LOGTS SOCIAUX	TOTAL LOGTS
A	FICHE DE LOT février 2021	AK 95, 94, 96, 93, 92, 188, 187, 169, 91, 83, 492, 490, 491, 89, 85, 184, 185, 210	68	37	105
B	FICHE DE LOT février 2021	AK 62, 63, 64, 483, 484, 482, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75	45	45	90
C	FICHE DE LOT février 2022	AL 1p, 19p, 68p, AM 45p	60	60	120
D	FICHE DE LOT février 2021	AK 730, 732, 742, 453, 189, 118, 489, 213, 116	27	15	42
E	ERILIA	AK 136, 803, 804, 806, 809, 811	56	41	97
TOTAL			256	198	454

La convention avec le premier opérateur, ERILIA, figure en annexe 2 aux présentes.

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

Les espaces publics à réaménager sont les suivants :

EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER	Montant HT
Chemin de Gelès : rénovation générale de la voirie entre Four à chaux et Braude (estimation précise au stade AVP)	975 000 €
Chemin de Gelès : trottoir « Est » entre avenue de Soulac et avenue de Braude (estimation au ratio) : 300 000€ TTC	250 000 €
Rue de l'écureuil : entre chemin des Peyreyres et chemin de Gelès (estimation au ratio) : 900 000 € TTC	750 000 €
Avenue de Braude entre avenue de Soulac et rue de Lagorce (estimation au ratio) : 2 400 000 € TTC	2 000 000 €
Total	3 975 000 €

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

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente délibération.

Le périmètre est institué pour une durée de 15 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 les opérateurs

Compte-tenu du contexte local, de l'usage futur de ces équipements par l'ensemble des habitants du secteurs et plus largement de la commune, il est estimé qu'environ de 50 % du coût des travaux sont rendus nécessaires par les projets immobiliers des opérateurs, soit environ 1 987 500 €.

Les projets connus ou projetés des opérateurs comportent aujourd'hui uniquement une production de logements, répartie en 44 % de logements sociaux (locatifs et acquisition en Bail Réel Solidaire) et 56 % de logements libres. Il est mis à charge des opérateurs un montant de participation de **45 €/m² pour les logements sociaux** et **90 €/m² pour les logements libres**. Sur cette base, l'estimation prévisionnelle des recettes de participation des opérateurs est la suivante :

LE TAILLAN-MEDOC - PUP ALUR Gelès						recettes prévisionnelles		
SECTEURS du PUP ALUR	NOUVEAUX PROGRAMMES	Références Cadastres	SDP logts libres m ²	SDP logts sociaux m ²	TOTAL SDP m ²	sur logts libres	sur logts sociaux	TOTAL
A	FICHE DE LOT février 2021	AK 95, 94, 96, 93, 92, 188, 187, 169, 91, 83, 492, 490, 491, 89, 85, 184, 185, 210	4 012	2 442	6 454	361 080 €	109 890 €	470 970 €
B	FICHE DE LOT février 2021	AK 62, 63, 64, 483, 484, 482, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75	2 700	2 970	5 670	243 000 €	133 650 €	376 650 €
C	FICHE DE LOT février 2022	AL 1p, 19p, 68p, AM 45p	3 576	4 121	7 697	321 840 €	185 445 €	507 285 €
D	FICHE DE LOT février 2021	AK 730, 732, 742, 453, 189, 118, 489, 213, 116	1 620	990	2 610	145 800 €	44 550 €	190 350 €
E	ERILIA	AK 136, 803, 804, 806, 809, 811	3 317	2 624	5 941	298 530 €	118 080 €	416 610 €
	TOTAL		15 225	13 147	28 372	1 370 250 €	591 615 €	1 961 865 €

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

Les travaux de réaménagement des espaces publics sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole mettra en recouvrement les sommes dues par les opérateurs.

La métropole, maître d'ouvrage, s'engage à réaliser les travaux durant la période d'instauration du PUP.

8. Modalités de paiement des participations par les constructeurs

Les opérateurs verseront à Bordeaux Métropole la participation du projet urbain partenarial mise à leur charge en deux versements, conformément à la convention qui sera signée avec chacun d'entre eux :

- 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 constatée 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 15 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, aucun équipement d'assainissement eaux usées ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP Alur.

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 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,

CONSIDÉRANT l'importance des projets immobiliers à venir sur le secteur de Gelès sur la commune du Taillan-Médoc,

CONSIDÉRANT la nécessité de réaménagement des espaces publics du secteur de Gelès, pour partie rendus nécessaires par les futures constructions,

CONSIDÉRANT qu'il peut être mis à charge du constructeur des futurs logements tout ou partie des coûts d'investissement du programme d'équipements publics,

DÉCIDE :

Article 1 : Sur le secteur Gelès au Taillan-Médoc, il est créé un périmètre multisite de projet urbain partenarial (PUP) Alur au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, pour une durée de 15 ans. Les parcelles concernées par ce périmètre sont précisées en annexe. Le réaménagement des espaces publics du secteur nécessité par les futures constructions est estimé à un montant prévisionnel de **3 975 000 €** euros hors taxes,

Article 2 : Le montant de la participation au PUP/ALUR mis à charge de chaque opérateur est calculé selon le tableau suivant, les surfaces prises en compte pour l'établissement de chacune des conventions PUP étant issues des Surfaces de plancher (SDP) autorisées mentionnées dans les arrêtés de permis de construire ou d'aménager,

Catégorie de constructions PUP ALUR	Niveau de participation par m ² SDP
▪ Logement libre	90 €
▪ Logement locatif social	45 €
▪ Accession sociale et accession sociale sous bail réel solidaire	45 €
▪ Autres destinations	90 €

Article 3 : d'autoriser Monsieur Le président à signer :

- la première convention ci-annexée de PUP avec l'opérateur ERILIA,
- les futures conventions à contracter avec les autres opérateurs,
- les éventuels avenants issus d'une évolution programmatique des opérations.

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,

Article 5 : L'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 15 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 : de reporter le périmètre du PUP aux annexes du PLU,

Article 8 : d'inscrire Les participations qui en résulteront au registre communal des participations d'urbanisme de la commune du Taillan-Médoc.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 janvier 2022

**REÇU EN PRÉFECTURE LE :
4 FÉVRIER 2022**

**PUBLIÉ LE :
4 FÉVRIER 2022**

Pour expédition conforme,
la Vice-présidente,

Madame Christine BOST