

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2024	N° 2024-507

Convocation du 19 septembre 2024

Aujourd'hui jeudi 26 septembre 2024 à 14h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, 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 Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Brigitte BLOCH à M. Didier CUGY
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET
M. Fabien ROBERT à M. Nicolas FLORIAN

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Amandine BETES à Mme Typhaine CORNACCHIARI le 26 septembre
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER le 26 septembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE le 27 septembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 27 septembre
M. Olivier CAZAUX à M. Patrick PAPADATO le 26 septembre
Mme Camille CHOPLIN à M. Laurent GUILLEMIN le 26 septembre
Mme Béatrice DE FRANCOIS à Mme Andréa KISS le 27 septembre
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Andréa KISS le 26 septembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE le 27 septembre
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI le 26 septembre
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH le 26 septembre
Mme Harmonie LECERF-MEUNIER à Mme Anne LEPINE le 26 septembre
M. Guillaume MARI à M. Bastien RIVIERES le 27 septembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL le 26 septembre
M. Jérôme PESKINA à M. Eric CABRILLAT le 27 septembre
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN le 27 septembre
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPARD le 27 septembre
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI le 26 septembre
M. Serge TOURNERIE à M. Bruno FARENIAUX le 26 septembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 septembre 2024	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	<i>N° 2024-507</i>

AMBARES ET LAGRAVE - Secteur Bel Air - Instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) Alur pour le financement des équipements publics métropolitains et communaux - Décision - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Objet de la délibération

Sur le territoire communal d'Ambarès-et-Lagrave, le secteur Bel Air représente une emprise de 5 ha composée actuellement 9 immeubles bâtis (pour un total de 182 logements locatifs sociaux construits entre 1961 et 1963). Le quartier fait l'objet d'un projet ambitieux de renouvellement urbain (démolition et reconstruction) porté par Domofrance, filiale d'Action Logement, actuel propriétaire et unique bailleur du site.

En effet, ce sont environ 280 nouveaux logements diversifiés qui seront réalisés à terme. La reconstruction permettra le développement d'environ 70 logements locatifs sociaux, 70 logements en accession sociale et 140 logements en accession libre. De plus, le projet prévoit la réalisation de différentes cellules permettant l'accueil le cas échéant de services publics et de commerces de proximité.

Le projet urbain est le fruit d'un travail du bailleur, avec la ville, ces trois dernières années, ayant abouti à la réalisation d'un plan guide d'aménagement réalisé par le groupement ZWA/Catherine Cloup/HDR, en participation avec les habitants du quartier et des résidents de la cité Bel Air en particulier.

L'aménagement des espaces publics, réalisé dans le cadre de l'opération sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, sera également bénéfique à l'ensemble du quartier pour tous les modes de déplacements. Au regard de l'importance des investissements publics rendus nécessaires par ce projet de densification résidentielle, il est donc proposé que son financement soit proportionnellement mis à la charge des différents promoteurs immobiliers dans le cadre d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP), au sens de l'Article L. 332-11-3 II du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération a pour objet d'approuver :

- le périmètre du PUP,
- le programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques,
- le lien de nécessité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier,
- les dispositions de la convention type qui s'imposera aux opérations immobilières du périmètre,
- la convention de PUP avec Domofrance, en sa qualité de premier opérateur.

2. Le périmètre du PUP – Ambarès-et-Lagrave – Bel Air

Le périmètre d'application du PUP est délimité par le plan joint en annexe (annexe n°1) de la

délibération et concerne les parcelles cadastrées BR53, BR54, BR149, BR150, BR151, BR152, BR275, BR396, BR397, BR398, BR399, BR400 sur la commune d'Ambarès-et-Lagrave.

3. Programme et coût des équipements publics rendus nécessaires en raison du projet

Les aménagements publics à réaliser dans le cadre du PUP sont les suivants :

- requalification de l'avenue Bel Air et création d'une voie verte : 942 000€ HT (1,130M€ TTC) ;

- l'extension d'un groupe scolaire au sein du secteur de la Halte TER de la Gorp. La ville estime nécessaire la construction d'une classe : 750 000€ HT (900 000€ TTC).

4. Périmètre du Projet Urbain Partenarial – durée d'institution du périmètre

Le périmètre d'application est délimité par le plan joint en annexe (annexe n°1). Le périmètre est désigné pour une durée maximale de 15 ans à compter du certificat d'affichage de la délibération au siège de Bordeaux Métropole.

5. Mode de calcul du montant de la participation financière due par les opérateurs

Du fait du contexte local, de l'usage futur de ces équipements par l'ensemble des habitants du secteur, il est estimé qu'environ 56% du coût des travaux TTC sont rendus nécessaires par les futurs projets immobiliers, soit 1 139 795 €.

Au stade du plan guide, la production de logements et d'équipements (commerces et crèche) est répartie comme telle :

TYPE	%	NOMBRE DE LOGEMENTS	SDP m ²	PARKING
LLS	25%	70	5 302 m ²	122
ACCESSION SOCIALE	25%	70	4 933 m ²	101
ACCESSION LIBRE	50%	140	8 886 m ²	229
TOTAL	100%	280	19 121 m²	461

TYPE	m ²
COMMERCE	480 m ²
CRECHE	520 m ²

Il est mis à charge des opérateurs un montant de participation comme tel :

Affectation des surfaces du programme de construction	Surfaces SDP en m ²	Participation en €/m ² SDP	Total
Logement accession libre	8 886	70 €	622 020 €
Logement accession sociale / Logement locatif social	10 235	45 €	460 575 €
Bureau / Commerce	480	65 €	31 200 €
Autre	520	50 €	26 000 €

6. Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel

Les travaux de démolition/reconstruction, à la charge exclusive de l'opérateur Domofrance et d'un ou plusieurs partenaires pour le volet des logements en accession libre, se dérouleront, à l'issu et sous réserves de l'obtention des autorisations d'urbanisme en plusieurs phases, entre 2025 et fin 2031. Il est prévu, pour éviter les coordinations de chantiers complexes et préserver l'état des futurs équipements que, les travaux d'aménagement (hors travaux préalables) sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole seront réalisés en bonne intelligence avec les opérateurs que les livraisons seront coordonnées dans la mesure du possible.

Les études et travaux seront pilotés par le Pôle Territorial Rive Droite et par la ville d'Ambarès-et-Lagrave pour ce qui relève de sa compétence. La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées, est estimée à 18 mois, travaux de réseaux divers compris.

Les parties signataires de la convention s'engagent à réaliser les équipements publics et privés dans un calendrier prévisionnel cohérent avec la livraison des logements.

7. Modalités de paiement des participations par les constructeurs

En exécution d'un titre de recettes, les différents opérateurs verseront à Bordeaux Métropole la participation du PUP mise à leur charge en deux versements :

- 50% du montant de la participation 6 mois maximum après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constaté par l'administration ;
- le solde du montant de la participation 6 mois maximum après la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), adressée par l'opérateur par LRAR ou constatée par l'administration.

Chaque permis de construire fera l'objet d'une convention entre l'opérateur de chaque opération et Bordeaux Métropole. La première convention d'application avec Domofrance à lier au premier permis de construire est jointe à la présente délibération pour la réalisation de 49 logements locatifs sociaux.

La ville recevra les recettes en priorité pour la réalisation des équipements de sa compétence, via des reversements annuels, dès perception par Bordeaux Métropole des premières participations.

8. Exonération de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune d'Ambarès-et-Lagrave et plus largement sur le territoire de Bordeaux Métropole, concernant les constructions réalisées dans les périmètres du PUP, objet de la convention, est de 15 ans à compter du certificat d'affichage de la délibération au siège de Bordeaux Métropole.

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

9. Affichage, caractère exécutoire et formalités

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie de la commune concernée et au siège de Bordeaux Métropole (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

La mention de la signature de la convention ainsi que le lien où le document peut être consulté, seront affichés pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, à la mairie d'Ambarès-et-Lagrave (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.

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

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics d'infrastructure métropolitains et municipaux à vocation scolaire qui vont bénéficier aux habitants résidant actuellement dans le quartier ainsi qu'aux habitants et usagers des projets immobiliers qui vont se développer dans le périmètre de la cité Bel Air,

DECIDE

Article 1 : il est décidé d'instituer 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 15 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de 1,7 M€ euros HT. Les opérateurs du périmètre du PUP contribueront à hauteur d'environ 1,14 M€, soit 67% du coût HT.

Article 2 : le montant de la participation au PUP 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 autorisées mentionnées dans les arrêtés de permis de construire ou d'aménager.

Affectation des surfaces du programme de construction	Surfaces SDP en m²	Participation en €/m² SDP	Total
Logement accession libre	8 886	70 €	622 020 €
Logement accession sociale / Logement locatif social	10 235	45 €	460 575 €
Bureau / Commerce	480	65 €	31 200 €
Autre	520	50 €	26 000 €
MONTANT TOTAL DE LA PARTICIPATION DUE			1 139 795 €

Article 3 : Madame la Présidente est autorisée à signer :

- la 1ère convention ci-annexée de PUP avec l'opérateur la SA DOMOFRANCE d'un montant de 144 540€, valant convention type,

- la convention actant le reversement par Bordeaux Métropole à la commune, à hauteur maximale de 750 000 €, pour les travaux d'extension d'un groupe scolaire au sein du secteur de la Halte TER de la Gorp,

- les conventions successives avec les opérateurs conformément à la convention type ci-annexée et leurs éventuels avenants issus d'une évolution programmatique des opérations. Madame la Présidente 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 : La fraction des recettes issues de ces conventions de PUP seront reversées par Bordeaux Métropole à la commune pour les équipements de sa compétence, à hauteur maximale de 750 000 €.

Article 5 : L'exonération 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, aucun équipement d'assainissement ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP.

Article 6 : La présente délibération et les conventions 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 : Les recettes issues du PUP seront, pour la partie à reverser à la ville, imputées sur un compte 458 à créer pour un montant de 750 000€. Le solde en recette pour Bordeaux Métropole, d'un montant de 389 795€, sera imputé en recette sur le chapitre 13, compte 1348.

Les dépenses seront imputées sur le chapitre 23 article 23151.

Le périmètre sera reporté aux annexes du PLU.

Les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

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

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2024

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 OCTOBRE 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 4 OCTOBRE 2024</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Andréa KISS</p>
---	--