

20 FEV. 2003

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 17 janvier 2003
(convocation du 6 janvier 2003)**

Aujourd'hui Vendredi Dix-Sept Janvier Deux Mil Trois à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel,
Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel,
Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent,
M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HOUDEBERT Henri, M. LABISTE Bernard,
M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick,
M. ROUSSET Alain, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean,
M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier,
M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BREILLAT Jacques,
Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel,
M. CASTEL Lucien, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, Mlle CHARBIT Myriam, M. CHAUSSET Gérard,
M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. COUTURIER Jean-Louis,
Mme CURVALE Laure, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANÇOIS Béatrice,
M. DELAUX Stéphane, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique,
Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel,
M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel,
M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle,
M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, M. LABARDIN Michel,
Mme LACUEY Conchita, M. LAMOTTE Michel, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques,
M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine,
M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude,
Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette,
M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier,
M. SAVARY Gilles, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Élisabeth,
Mme VIGNE Élisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CANIVENC René à M. LABARDIN Michel	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. BOCCHIO Claude à Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude	M. MILLET Thierry à M. CAZABONNE Didier
Mme CASTANET Anne à Mme PALVADEAU Chrystèle	M. PONS Henri à Mme PUJO Colette
M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien	M. REDON Michel à M. SAVARY Gilles
Mlle COUTANCEAU Émilie à M. DOUGADOS Daniel	M. RUGGIU Denis à M. DUCASSOU Dominique
Mme DESSERTINE Laurence à Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia	
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude (à partir de 10 h 40)	
M. BREILLAT Jacques à M. REBIERE André (à partir de 10 h 40)	
Mme BRUNET Françoise à M. CANOVAS Bruno (à partir de 11 h 30)	
M. CANOVAS Bruno à M. BANNEL Jean-Didier (jusqu'à 11 h 00)	
M. DELAUX Stéphane à M. DAVID Jean-Louis (à partir de 12 h 50)	
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues (à partir de 12 h 00)	
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard (jusqu'à 10 h 45)	
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques (jusqu'à 11 h 45)	
M. QUANCARD Joël à M. SIMON Patrick (à partir de 12 h 30)	
M. SAINTE-MARIE Michel à Mlle CHARBIT Myriam (à partir de 10 h 40)	
Mme VIGNE Élisabeth à Mme TOUTON Élisabeth (à partir de 11 h 45)	
Mme WALRYCK Anne à M. MERCHERZ Jean (à partir de 12 h 30)	

LA SÉANCE EST OUVERTE

BEGLES - ZAC du Quartier de la Mairie-
□Création/Réalisation - Approbation - Décisions - Autorisations - Prévisions

Monsieur MERCIER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1 - RAPPEL DES ENJEUX

Par délibération n° 99/676 du 23 juillet 1999, le Conseil de Communauté a manifesté la volonté de renforcer les pôles urbains existants, et de procéder à un effort de renouvellement urbain afin de faciliter la recomposition de la Ville sur elle-même. Cette démarche, en contribuant à la densification du tissu urbain, devrait à moyen terme améliorer les conditions d'exploitation des services urbains.

Cette volonté a rencontré celle de la municipalité de BEGLES, soucieuse de reconverter d'anciens sites industriels enchâssés dans le tissu urbain, pour offrir un habitat de qualité.

Aussi, le projet de ZAC a-t-il pour objectif d'attirer de nouveaux habitants et de soutenir les services et commerces existants en réutilisant des parcelles aujourd'hui en friche.

2 - LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

2.1. - Orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu s'efforce de respecter l'identité des différents quartiers qui forment le tissu urbain de BEGLES. Il s'appuie sur le concept de « ville-jardin ».

Ainsi, les aménagements proposés forment une trame paysagère cohérente qui englobe les espaces publics comme les cœurs d'îlots. Les hauteurs des constructions tiennent compte des immeubles environnants.

Le réseau des voies et espaces publics est complété pour faciliter les liaisons entre les différents quartiers et avec les équipements et services du centre-ville.

Leur aménagement contribue à rééquilibrer le partage de l'espace entre automobiles et modes de déplacements doux (piétons et cyclistes). Il privilégie en outre la sécurité des usagers (zones 30, création de cheminements piétonniers et cyclables).

Le projet a également conduit à réexaminer le tracé d'une artère de desserte du centre-ville qui faisait l'objet d'un emplacement réservé au POS. Le nouveau tracé tient compte des orientations énoncées ci-dessus.

2.2. – La stratégie opérationnelle

Le souci d'inciter au retour des populations dans le centre-ville de BEGLES, et d'initier un processus de renouvellement urbain a conduit à opter pour une ZAC multi-sites qui cible trois sites d'anciennes emprises industrielles :

- Le secteur Calixte Camelle,
- Le secteur des Sécheries,
- Le secteur Chevalier de la Barre

2.3. – Le programme de construction

Le programme prévisionnel de construction se veut diversifié, afin de tendre vers une mixité fonctionnelle et sociale (comme y encourage la loi Solidarité et Renouvellement Urbains).

◆ Secteur des Sécheries					
Nature des Programmes		Superficie en m ²	SHON prévisionnelle en m ²	Nombre de logements	COS Moyen
logements	Aidés		1 850	17	
	non aidés		17 625	139	
Activités tertiaires			5 814		
Sous total		63 730	25 289	156	0,40
◆ Secteur Calixte Camelle					
Nature des Programmes		Superficie en m ²	SHON prévisionnelle en m ²	Nombre de logements	COS Moyen
logements	Aidés		4 350	44	
	non aidés		8 090	99	
Sous total		14 939	12 440	143	0,83
◆ Secteur Chevalier					
Nature des Programmes		Superficie en m ²	SHON prévisionnelle en m ²	Nombre de logements	COS Moyen
logements	Aidés		1 400	17	
	non aidés		5 300	75	
Activités tertiaires			2 000		
Sous total		11 369	8 700	92	0,77
TOTAL		90 038	46 429	391	0,51(*)

(*)SHON Totale

Superficie totale

Commentaires : Le programme de construction de la Z.A.C. se répartit donc ainsi :

- 83% consacrés à l'habitat, soit 391 logements (dont 78 dédiés au logement social, soit 20%).

- 17% d'activités tertiaires.

2.4. – Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte essentiellement sur le réaménagement et la création d'espaces publics avec le souci de :

- assurer des liaisons inter quartiers et de desserte des équipements et services du centre-ville ;
- garantir la sûreté de leurs usagers ;
- faciliter des modes doux de circulations (marche et bicyclette) ;
- améliorer la qualité du cadre de vie.

Les aménagements portent donc sur :

- le traitement des entrées de ville ;
- la création de liaisons piétonnes et cyclables ;
- le prolongement et l'élargissement de rues existantes, afin de mieux garantir le partage de l'espace en faveur des piétons et deux roues et de procéder à leur aménagement paysager ;
- l'amélioration de certains carrefours.

Par ailleurs, la ZAC multi-sites sera l'occasion de réaliser une extension du parc de la Mairie.

Enfin, la réalisation du programme de logements, exposé ci-dessus, nécessitera l'ouverture de deux nouvelles classes par la réhabilitation d'un groupe scolaire existant, l'école Joliot Curie.

3 – MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

3.1.- Bilan prévisionnel de la ZAC

L'équilibre global des dépenses de la ZAC s'effectue à hauteur de 12 598 754 €. HT.

- Concernant les dépenses :

Nature des dépenses	Montant H.T. en €	En %
♦ Libération des sols	8 753 336	69
- acquisitions foncières	7 991 090	63
- démolitions	762 246	6
♦ Etudes	377 494	3
♦ Travaux d'aménagement (+maîtrise d'œuvre)	1 955 932	15
♦ Frais financiers	599 941	5
♦ Autres dépenses (dont honoraires aménageur)	912 051	8
TOTAL	12 598 754	100

• **Concernant les recettes**

Nature des recettes	Montant H.T. en €	En %
♦ Vente des charges foncières aux futurs constructeurs	6 111 314	48,5
♦ Revente foncier aux collectivités suivantes pour la réalisation d'équipements d'intérêt général		
↳ CUB (élargissement, prolongement, création de rues..)	292 720	2,3
↳ Ville (extension du parc de la Mairie)	17 874	0,2
↳ Région (extension du Lycée)	520 602	4
♦ Participations à l'équilibre	5 656 244	45
TOTAL	12 598 754	100

Commentaires : Le montant de la participation à l'équilibre représente 5 656 244€ HT. (6 764 868 € TTC), soit 45% des dépenses à la charge de la ZAC (bilan aménageur).

Le coût de revient est de 271,35 € HT/m² SHON.

L'opération supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissements sur lesquels seront raccordées les constructions attendues dans la Z.A.C., doit bénéficier d'une exonération de la Participation au Raccordement à l'Egout (P.R.E.)

Une exonération de la T.L.E. est également appliquée au regard de l'article 1585 du Code Général des Impôts et en contrepartie du financement des voies de la ZAC.

3.2.- Le financement des équipements d'intérêt général accompagnant la ZAC

3.2.1. – à la charge de la Communauté Urbaine

Nature	Coût total H.T. en €	Prise en charge en %	Montant de la prise en charge
◆ Secteur Calixte Camelle			
↳ Elargissement rue C. Camelle	1 717 487	100	1 717 487
◆ Secteur des Sécheries			
↳ Prolongement de la rue C. Camelle à la rue des 4 Castéra	1 255 790	100	1 255 790
↳ Rond point des 4 Castéra	148 618	100	148 618
↳ Allées de Francs (1)	801 669	50	437 512
◆ Secteur Chevalier de la Barre			
↳ Liaison piétonne cyclable (impasse de la Barré/E Rostand)	156 718	100	156 718
↳ Liaison piétonne cyclable (E.Rostand/Sainte Marie)	358 380	100	358 380
↳ Elargissement Chevalier de la Barre	385 311	100	385 311
↳ Carrefour entrée de ville Chevalier de la Barre	180 381	100	180 381
◆ Réhabilitation groupe scolaire	330 000	2 classes	330 000
TOTAL			4 970 198

(1) A la charge de la CUB 50% des travaux et de la maîtrise d'œuvre, plus le foncier

Ce Budget total de 4 970 198 € H.T., sera imputé au Budget Principal au chapitre 23, article 2315, fonction 8220 pour les travaux, et au chapitre 21, article 2111, fonction 8220 pour les acquisitions.

3.2.2. – à la charge de la Ville

Il s'agit de l'extension du parc de la Mairie représentant un coût total (foncier compris) de 393 198 € H.T., soit 440 415 € TTC.

3.3.- Bilan consolidé de l'opération (bilan « aménageur » plus équipements d'intérêt général)

Montant total des investissements communautaires : 59% du total des dépenses-

Avec une participation à l'équilibre de 5 656 244 € HT et un investissement de 4 970 198 € HT au titre des équipement d'intérêt général, l'intervention de la Communauté Urbaine s'élève donc à 10 626 442 € HT soit 27 177 € HT par logement (alors qu'habituellement les valeurs de référence moyenne en ZAC d'habitat se situent plutôt entre 3 000 et 6 000 € par logement). Cela suffit à identifier cette opération non pas comme une ZAC d'habitat mais comme une ZAC de restructuration d'espaces publics dont l'impact dépasse largement le cadre de l'opération et de la Commune.

4 – PROCEDURES ET AVANCEMENT DU PROJET

La réalisation du projet nécessitant :

- une modification du Plan Local d'Urbanisme afin de garantir la cohérence urbanistique de la ZAC par rapport à son contexte urbain ;
- une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), afin de garantir la maîtrise foncière des parcelles indispensables au projet ;

Deux enquêtes publiques se sont tenues concomitamment du 27 mai au 26 juin 2002. Monsieur le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur ces deux dossiers. Il a cependant souhaité que :

- soient étudiés la géologie et l'hydrologie du secteur ;
- l'aménagement des espaces publics intègre les préoccupations de régulation de la circulation et de sécurité des usagers.

Ces différents points seront effectivement examinés dans les études de mise au point du projet et notamment, à l'occasion des études de maîtrise d'œuvre des espaces et réseaux publics.

Il a également proposé que soit confirmée l'opportunité de réaliser des constructions en R+2 dans le secteur Chevalier de la Barre. Ce type de constructions est effectivement souhaitable afin de disposer d'immeubles qui propose en rez-de-chaussée des locaux commerciaux et aux étages des logements.

De plus, une hauteur de R+2 offre un juste compromis entre :

- d'une part, l'économie du projet pour garantir à moyen terme, une exploitation convenable des services urbains et à court terme, assurer des recettes suffisantes à la ZAC,
- d'autre part, le respect de l'environnement urbain, en ne créant pas de rupture trop forte avec un paysage environnant essentiellement composé de maisons de ville.

Par conséquent, si tel est votre avis, il convient désormais d'approuver le dossier de création/réalisation de la Z.A.C., la Ville de BEGLES s'étant prononcée favorablement sur la prise en charge et la gestion future des équipements relevant de sa compétence ainsi que sur la modification du POS valant PLU.

AQUITANIS, OPAC de la Communauté Urbaine, ayant conduit les études de définition du projet, il est proposé de lui confier la réalisation de cette opération par convention publique d'aménagement.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

APPROUVER

Le dossier de création/réalisation de la ZAC quartier de la Mairie à BEGLES,

DECIDER

- d'exonérer la Zone de la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.) et de la Participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E.) ;
- de confier la réalisation de cette opération à l'OPAC Aquitanis ;

D'AUTORISER

Monsieur le Président,

- à requérir de Monsieur le Préfet du Département de la Gironde la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour réaliser les acquisitions foncières nécessaires au projet,
- à faire éventuellement assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente,
- à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées,
- à accomplir toutes les formalités nécessaires à la réalisation de l'opération.
- à signer la convention à intervenir entre la CUB et la Ville de Bègles au titre de la réalisation de l'extension du groupe scolaire rendue nécessaire par les besoins scolaires générés par la ZAC.
- à signer la convention publique d'aménagement à intervenir entre la Communauté Urbaine et l'OPAC Aquitanis.

PREVOIR

Les crédits nécessaires à l'équilibre de l'opération et la réalisation des équipements d'intérêt général à la charge de la CUB dans les conditions suivantes :

- **participation à l'équilibre** du bilan ressortant des modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps :

Année	2003	2004	2005	2006	2007	2008	TOTAL
Montant de la participation	873 992	721 225	906 528	890 916	1 088 851	1 176 732	5 656 244

cette participation étant imputée au chapitre 65 – article 6572 - fonction 8241 - du budget principal.

.. Prise en charge des équipements d'intérêt général sur le budget principal répartie de la manière suivante :

Equipements	Année de réalisation	Coût en € HT	Imputation budgétaire
Elargissement Calixte Camelle X	2004 - 2005	1 717 487	T.I.G. : 1 202 241 € E.C. : 515 246 €
Prolongement Calixte Camelle X	2006 - 2007	1 255 790	T.I.G. : 879 053 € E.C. : 376 737 €
Rond-point des quatre Castera X	2008	148 618	T.I.G. : 104 033 € E.C. : 44 585 €
Elargissement allées de Francs X	2006 - 2008	437 512	T.I.G. : 306 258 € E.C. : 131 254 €
Liaison piétonne cyclable (imp. De la Barre / E. Rostand) X	2009	156 718	T.I.G. : 109 703 € E.C. : 47 015 €
Liaison piétonne cyclable (E. Rostand / Sainte Marie) X	2009	358 380	T.I.G. : 250 866 € E.C. : 107 514 €
Elargissement Chevalier de la Barre X	2006 - 2008	385 310	T.I.G. : 269 717 € E.C. : 115 593 €
Carrefour entrée de ville De la Barre	2006	180 381	T.I.G. : 126 267 € E.C. : 54 114 €
Participation réhabilitation groupe scolaire Joliot Curie X	2007	330 000	65-65754-8241-CRB D220 HB

30
30

Légende tableau ci-dessus :

T.I.G. = Travaux d'intérêt général

Lignes budgétaires : 23 2315 8220 D220 HB
21 2111 8220 D220 HB

E.C. = Enveloppe communale

Ligne budgétaire : 23 2315 8220 O100 VB039

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

LE GROUPE DES ELUS COMMUNISTES ET APPARENTE S'ABSTIENT

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 17 janvier 2003,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

Le Service du contrôle de la légalité des
actes administratifs de la Préfecture de
la Gironde a déclaré avoir reçu ce
document le :

20 JANV 2003

M. SERGE LAMAISSON