

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 26 mars 2010
(convocation du 15 mars 2010)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Mars Deux Mil Dix 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12h50
M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François à partir de 10h30
M. BENOIT Jean-Jacques à M. SAINTE-MARIE Michel
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 10h45
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. GAÜZERE à partir de 11h30
M. FLORIAN Nicolas à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard
M. GELLE Thierry à M. GARNIER Jean-Paul
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12h
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal à partir de 10h15
M. PIERRE Maurice à Mme. CARTRON Françoise
M. SEUROT Bernard à M. LABARDIN Michel
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
M. TOUZEAU Jean à Mme. FAORO Michèle
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. SIBE Maxime
M. CAZENAVE Charles à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Yohan à M. QUERON Robert

Mme DELATTRE Nathalie à Mme COLLET Brigitte à partir de 12h46
M. DELAUX Stéphan à M. JOUBERT Jacques à partir de 11h55
Mme DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard à partir de 10h45
Mme DESSERTINE Laurence à Mme LIRE Marie-Françoise à partir de 12h15
M. DUCASSOU Dominique à Mme. CHAVIGNER Michèle
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. ANZIANI Alain
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à partir de 10h50
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. LOTHAIER Pierre à M. BRUGERE Nicolas
M. MANGON Jacques à M. BOUSQUET Ludovic à partir de 10h25
M. MILLET Thierry à M. QUANCARD Denis à partir de 12h15
M. MOGA Alain à Mme PARCELIER Muriel à partir de 12h15
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël
M. RESPAUD Jacques à M. PEREZ Jean-Michel à partir de 10h10
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à partir de 10h25
M. ROUYEYRE Matthieu à Mme. DIEZ Martine
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à partir de 11h30

LA SEANCE EST OUVERTE

**BORDEAUX secteur des Bassins à Flots - Instauration d'un Programme
d'Aménagement d'Ensemble- Décisions-Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1. LE PERIMETRE DE PROJET et l'HISTORIQUE

Ce quartier est situé à l'interface de plusieurs quartiers et en charnière des quartiers de Bacalan et des Chartrons. Il s'inscrit dans une dynamique globale à l'échelle de Bordeaux Nord, entre les projets de renouvellement urbain des Aubiers, la requalification de l'axe Lucien Faure, le futur pont Bacalan-Bastide et son débouché vers le quartier de Brazza.

Le quartier des bassins à flots est aujourd'hui un territoire industriel dont l'activité est encore présente par endroit. Il concentre pèle mèle des activités nautiques, des petites PME, un tissu associatif riche mais aussi des terrains en friche avec un patrimoine industriel en grande partie fortement dégradé.

Ce quartier nous renvoie à un imaginaire portuaire et son attrait réside dans l'immensité de ce vide en plein cœur de ville. L'arrivée du tramway impose une redéfinition de ce quartier resté pendant longtemps à l'écart du dynamisme du centre ville.

Le quartier des bassins devient un nouveau territoire d'expansion du centre ville de l'agglomération bordelaise.

Compte tenu de ces enjeux stratégiques, le nouveau projet urbain global qui est à mettre en oeuvre sur ce secteur repose sur les objectifs de développement urbain et d'aménagement durables suivants, souhaités par la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine :

- ▶ La définition d'une morphologie urbaine et architecturale innovante apte à garantir l'insertion au sein des différents bâtiments ou îlots d'éléments indispensables à l'animation du quartier,
- ▶ L'inscription du plan d'urbanisme dans la poursuite de l'armature urbaine et des grands tracés de la Ville, dans le respect des engagements de la Ville et de la CUB vis-à-vis du classement au Patrimoine Mondial de l'Unesco et dans une démarche d'interrelations entre les différents territoires composant ce site,
- ▶ La mise en oeuvre concrète des principes de développement durable dans la logique du Grenelle de l'Environnement et plus particulièrement sur les aspects des politiques énergétiques, d'éco construction, de mixité de flux et de déplacements modaux, ou encore de densité et de mixité urbaine fonctionnelle et sociale,

- L'amélioration de la qualité urbaine du site et la valorisation des grands éléments de composition de l'espace public, au travers notamment des problématiques de gestion du stationnement, et d'inscription d'une armature végétale lisible
- La mise en oeuvre d'une véritable stratégie économique permettant notamment le maintien des activités existantes, et le développement d'une économie tertiaire créative

Dans l'optique de ce projet urbain global, par délibération n°2009/0018 du 16 janvier 2009, le Conseil de Communauté a décidé de modifier les périmètres de prise en considération et de concertation. Le dossier de concertation a été modifié en ce sens. La concertation se poursuit sur le projet urbain.

Le Conseil de communauté a validé par délibération n° 2009/300 le 29 mai 2009, le lancement d'une consultation, sous la forme d'un appel d'offres ouvert en vue de désigner un architecte urbaniste chargé de préciser les éléments fondamentaux du futur projet d'aménagement et de développement urbains, et ce dans l'optique de la mise en oeuvre d'un projet urbain d'envergure.

Ainsi, dans sa séance du 26 juin 2009 par délibération n° 2009/0382 le Conseil de communauté a acté le choix de l'équipe représentée par l'Agence Nicolas Michelin et Associés, pour mener à bien la définition de ce projet urbain dans le cadre d'une tranche ferme décomposée en trois missions, correspondant aux études nécessaires à la définition du projet urbain, à la réalisation d'études urbaines complémentaires ainsi qu'à l'organisation et l'animation des ateliers d'échanges venant en appui de la concertation. La tranche conditionnelle consiste en une mission d'architecte urbaniste conseil afin d'apporter une garantie qualitative à l'ensemble des projets immobiliers qui se développeront sur le périmètre du projet urbain.

2. LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

Le projet d'aménagement tire parti du « génie du lieu » et se construit de façon atypique en proposant une autre façon de faire la ville.

Le projet s'appuie sur plusieurs invariants composant le plan guide. Ces invariants définissent une culture de projet dont l'objectif est qu'elle soit partagée par tous.

Ils fixent une attitude par rapport à la nature en ville, l'infrastructure douce, la variété et la mixité du bâti, la programmation des rez de chaussée et la morphologie des immeubles. Ce plan guide est un document évolutif, se précisant au gré des opportunités foncières, de la programmation des équipements publics et de l'avancée des opérations.

Le projet urbain place la plaque portuaire au cœur de l'aménagement, dans la mesure où elle est envisagée comme une continuité des quais.

Les fondements du projet d'aménagement s'appuient sur cette idée de « faire la ville autrement ». Ainsi, le projet urbain prévoit la création d'un nouveau tissu urbain adapté à la spécificité des bassins à flots. Ce quartier tourné vers deux pièces d'eau centrales met en avant une réflexion plus générale sur les vocations multiples des bassins à flots (habitat, travail, activités, loisirs). Des activités ludiques, culturelles, économiques seront créées ou pérennisées autour des bassins afin de renforcer l'idée d'un lieu de vie urbain autour de « l'eau vive ».

Afin de conserver l'idée de cheminements vers les bassins à flots, il est prévu de conserver les trames viaires existantes au maximum, en préservant des ouvertures sur les bassins. Les îlots existants sont conservés et définissent la taille des nouvelles opérations. Ces macro lots seront par conséquent lotis en respectant des principes d'implantation définis par le plan guide et garantis par le travail de mise en cohérence de l'architecte coordonnateur.

Cette volonté de transparence vers les bassins est soulignée par l'implantation des bâtiments de façon perpendiculaire à la plaque portuaire. Cette implantation permet de générer une égalité au niveau des vues pour les habitants.

Les îlots sont traversés par des sentes paysagères insérées entre les bâtiments neufs ou existants, en suivant la direction Nrd est/ Sud Ouest depuis l'extérieur du quartier jusqu'aux bassins.

Les constructions érigées de part et d'autre de ces sentes reprendront des typologies adaptées au quartier des bassins. Inspirées par les formes urbaines existantes sur le quartier, les typologies proposées (« hangar habité », bâtiment d'activité, « tourette », immeuble « hybride ») composent les différents îlots et sont associées de façon concomitante à une mixité programmatique à l'îlot et au bâtiment. La programmation des équipements publics est intégrée à la composition des îlots. Enfin, dans la mesure du possible, le projet conserve les bâtiments existants accueillant des activités et les éléments patrimoniaux.

Le quartier sera pourvu de deux grands pôles culturels situés de part et d'autre des bassins : le centre culturel et touristique du vin et la base sous marine. Ces deux entités accueilleront des activités culturelles nombreuses et variées. Ces grands lieux de rassemblement seront pensés en lien avec la promenade des quais et un passage public permettra de traverser la base sous marine.

Pour le suivi et la mise en œuvre du projet urbain, l'agence N.Michelin a souhaité créer un « groupe de suivi » appelé l'Atelier des bassins. Dans l'optique d'un urbanisme négocié avec les différents partenaires, l'objet de cet atelier est d'associer les acteurs principaux du projet à savoir la Communauté urbaine de Bordeaux, la Ville de Bordeaux, le Grand Port Maritime de Bordeaux et l'Agence N.Michelin. Cet atelier permet aux différents membres du groupe de partager une culture commune autour du projet et d'avancer de concert sur les différentes thématiques du projet urbain, avec des référentiels communs.

Dans le cadre de cet atelier, la nature et le contenu du projet d'aménagement sont explicités aux porteurs de projet, afin de se conformer à une méthode de travail basée sur le dialogue. Ce montage particulier vise notamment à garantir une architecture de qualité et à instaurer un maximum de diversité sur chaque îlot. Le projet d'aménagement prône une mixité programmatique à l'îlot voire au bâtiment. Par conséquent les programmes des porteurs de projet seront affinés et validés par l'atelier des bassins.

Enfin, les porteurs de projet sont invités à procéder au choix de leur maîtrise d'œuvre en accord avec l'Atelier des bassins, dans l'optique de favoriser une réelle diversité.

3. LE CONTENU DU PROJET URBAIN

3.1) Le programme prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction développe environ 700 818 m² de SHON répartis de la manière suivante :

- ▶ 442 354 m² de shon dédiés aux logements (soit environ 5400 logements) dont :
 - 109 876 m² de shon pour les logements PLUS/PLAI soit environ 25%,
 - 32 963 m² de shon pour les logements PLS et accession sociale soit environ 7,5 %,
 - 269 564 m² de shon pour les logements accession libre soit environ 61 %,
 - 29 952 m² de shon pour les logements accession modérée soit environ 6,5 %,
- ▶ 57 185 m² de shon dédiés aux commerces
- ▶ 24 723 m² de shon dédiés aux équipements d'intérêt collectif
- ▶ 95 126 m² de shon dédiés aux activités tertiaires
- ▶ 81 430 m² de shon dédiés aux activités industrielles et nautiques

Cette offre nouvelle qui s'inscrit dans la volonté affichée par le Plan d'Urgence pour le logement contribuera à réduire le déficit de logements locatifs sociaux observé sur la commune.

3.2) Le programme global des équipements publics

Le programme des équipements publics, tel que détaillé dans le tableau annexé, est consacré à la réfection des principales voiries existantes, au renforcement des réseaux existants, à la création de voies nouvelles, à la création de venelles, à la requalification de la plateforme portuaire, à la création d'espaces publics paysagers (places plantées, squares, quai du vin...), à la réalisation d'un parking silo, et à la création d'équipements publics communaux répondant aux besoins nouveaux générés par le projet urbain (groupes scolaires, espaces sportifs de proximité, gymnase, structures petite enfance, accueil d'assistantes maternelles, un équipement polyvalent de quartier, équipements de proximité à vocation culturelle, associative, pour la jeunesse ou les seniors).

3.3) La prise en compte du développement durable

Le quartier des bassins à flots devra poursuivre l'objectif d'être un site expérimental au niveau énergétique, tant du point de vue de la performance des bâtiments que de celui des ressources énergétiques.

L'ensemble des bâtiments du quartier devra pouvoir être doté de toitures photovoltaïques, lesquelles produiront de l'énergie pouvant être utilisée pour la consommation de certaines parties des bâtiments. L'étude du quartier intégrera également la mise en place de centrales regroupant différentes sources de production énergétiques (cogénération) pour les apports complémentaires des constructions. Les autres sources énergétiques sont envisagées en fonction des opportunités offertes par le site (production de chaleur associée à l'usine d'épuration, culture de biomasse dans la base sous marine...). En vue d'une expérimentation mesurée et évolutive, les réseaux mis en place devront être susceptibles d'accueillir à terme d'autres sources d'énergie.

Des études complémentaires devant être menées tant au niveau technique que juridique pour la mise en œuvre de ces propositions énergétiques. Il est proposé de les poursuivre en parallèle de la conception des premiers îlots tests sur le quartier.

Outre le souci affirmé de la mixité sociale et fonctionnelle mise en œuvre par le projet urbain, tous les constructeurs intervenant dans le périmètre du PAE (y compris les lotisseurs) prendront en compte les enjeux environnementaux dans la réalisation des programmes de construction. Ils devront respecter le référentiel CUB de la qualité environnementale des logements pour les opérations de construction ou de rénovation, ainsi que le référentiel CUB de qualité urbaine et d'aménagement durable du territoire communautaire qui seront soumis à l'approbation de l'assemblée communautaire.

4. LE MONTAGE JURIDIQUE ET OPERATIONNEL

4.1) Instauration d'un PAE

Il est proposé de faire participer les futurs constructeurs au programme des équipements publics nécessaires au développement du nouveau quartier dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

4.2) Traduction du projet urbain dans le PLU

Les réflexions urbaines retenues ont fait l'objet d'une traduction dans le PLU, notamment dans la fiche d'orientation urbaine du secteur.

Le report du périmètre du PAE dans les documents graphiques du PLU s'effectuera dans le cadre de la mise à jour de ce document.

5. LE DELAI DE REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme et notamment l'importance du secteur d'aménagement et du rythme prévisible de l'urbanisation, il est proposé de fixer à 15 ans, le délai de réalisation de la totalité des équipements publics programmés et inscrits dans ce PAE à compter de la date à laquelle la présente délibération sera exécutoire.

Etant donnée l'ampleur des investissements nécessaires à la réalisation du projet urbain, il est proposé de programmer la réalisation des équipements publics, calée sur l'émergence progressive des besoins en équipements au sud et au centre du secteur de part et d'autre des bassins, au vu des permis de construire en cours notamment, et sur la libération effective des terrains maîtrisée aujourd'hui par le Grand Port Maritime de Bordeaux à l'arrière de la base sous marine.

6. LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément aux dispositions des articles L.332-9 et L.332-11-1 du code de l'urbanisme, les constructions incluses dans le périmètre d'un PAE sont exonérées d'une part de la TLE, et d'autre part de la PRE puisque les réseaux d'assainissement sont compris dans le programme des équipements publics. C'est le régime de participation des constructeurs au financement des équipements publics qui se substitue à la fiscalité de droit commun.

6.1) La répartition du financement

6.1.1 La contribution des futurs constructeurs aux coûts des équipements publics inscrits au PAE

Le programme d'aménagement d'ensemble permettra une contribution des futurs constructeurs à la réalisation du programme des équipements publics correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre concerné. Cette participation n'excédera pas la fraction du coût des équipements proportionnelle à ces besoins. Le tableau annexé (annexe 4) indique la nature et les coûts respectifs détaillés de chaque équipement public du PAE.

Ainsi les équipements publics de voirie et d'assainissement, que ce soit les voies existantes ou à créer, seront pris en charge à hauteur de 100% par les futurs constructeurs, car ces équipements sont aménagés pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier sur le secteur.

De même les espaces publics particuliers (places, aménagement de squares et de parvis), seront pris en charge à hauteur de 100% dans la mesure où ils s'inscrivent dans le nouveau schéma urbain.

La requalification de la plateforme portuaire sera prise en charge à hauteur de 30 % par les participations des futurs constructeurs dans la mesure où il s'agit d'un équipement d'agglomération, dont l'usage et l'intérêt dépasse les seuls besoins du quartier et des futurs habitants. Il est proposé que les 70 % restant soit financés par la Communauté Urbaine et la Ville de Bordeaux selon leurs compétences respectives.

Par ailleurs, dans le cadre du projet urbain, un îlot est réservé sur la plateforme portuaire pour la réalisation d'un parking en silo, répondant aux besoins de stationnement générés par la nouvelle attractivité du secteur, en lien notamment avec le parcours de promenade autour des bassins sur l'espace public requalifié et le futur Centre culturel et Touristique du Vin.

6.1.2 Une modulation des participations selon la nature des constructions

Afin de tenir compte de l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, du PLH et du plan d'urgence pour le logement d'une part, et des enjeux urbains de ce territoire d'autre part, il est proposé de moduler les participations en :

- allégeant la participation pour les programmes de logements aidés (PLAI, PLUS, PLS, accession sociale réalisée par les bailleurs et accession modérée réalisée par les promoteurs) ainsi que pour les petits commerces (moins de 1000 m² de SHON) et activités industrielles ;
- dispensant les équipements d'intérêt collectif
- faisant participer davantage les programmes de logements non aidés, les grands commerces (plus de 1000 m² de SHON) et les activités tertiaires

6.2) Bilans financiers

Plan de financement du PAE :

PLAN DE FINANCEMENT DU PAE			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE	124 184 469	Participation des futurs constructeurs	54 016 878
		Investissement net des collectivités dans le cadre du PAE	70 167 591
		<i>Pour la CUB</i>	28 193 362
		<i>Pour la Ville</i>	41 974 229
TOTAL	124 184 469		124 184 469

Le coût de revient de ce PAE est d'environ 14 488 € TTC par logement.

Le montant des travaux inscrit dans les tableaux ci-joints s'entend aux conditions économiques du mois M0 de la présente délibération. Ce montant des travaux pourra être actualisé annuellement sur la base de l'index TP01 pour les travaux de VRD et sur la base de l'indice BT01 (bâtiments et travaux publics) pour les travaux de construction.

Total des investissements communautaires :

BILAN CUB			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage CUB	55 550 395	Participations des futurs constructeurs	27 357 033
Assistance à la définition et à la coordination du projet urbain	403 411	Budget CUB	28 919 693
Mission d'architecte urbaniste conseil	322 920		
TOTAL	56 276 726		56 276 726

Le total des investissements communautaires bruts représente 56 276 726 € TTC. Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs dans le cadre du PAE à hauteur de 27 357 033 €, le solde net pour la CUB est donc de 28 919 693 € TTC.

Ainsi la répartition des inscriptions budgétaires, pour la CUB, sera la suivante :

- *crédits dédiés aux opérations d'aménagement à concurrence de 70% soit 20 461 684 € TTC,*
- *fonds de proximité destinés à la ville de Bordeaux à concurrence de 30% soit 8 458 009 € TTC.*

Les crédits seront échelonnés sur la durée de l'opération et inscrits dans le PPI 2010-2014, et dans les années ultérieures.

Total des investissements communaux :

BILAN VILLE			
DEPENSES TTC		RECETTES TTC	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage Ville	66 634 073	Participations des futurs constructeurs	24 659 845
		Budget Ville	41 974 228
TOTAL	66 634 073		66 634 073

6.3) Le régime de participation au titre du PAE

6.3.1 le montant de la participation moyenne

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 54 016 878 € pour une constructibilité de 700 818 m² SHON.

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de :

Total attendu des participations
54 016 878

700 818 = 77 € /m²
Nbr. total de m²

6.3.2 Modalités de versement de la participation

Le montant de la participation par catégorie de construction est le suivant :

Nature du programme	SHON m ²	Montant (en €/m ² SHON)
Logements PLUS et PLAI	109 876	30
Logements accession aidée et PLS	32 963	45
Logements accession libre	269 564	110
Logements accession modérée	29 952	80
Activités tertiaires (formation, économie créative...)	95 126	100
Activités diverses (industrielles, nautiques, hôtellerie...)	81 430	50
Petits commerces (<1000 m ² de shon) (yc restauration et les professions libérales)	52 835	60
Grands commerces (>1000 m ² de shon)	4349	100
équipements d'intérêt collectif	24 723	0
TOTAL	700 818	

Les participations sont perçues hors taxes suivant les modalités ci-après :

Il sera proposé à l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme :

- ▶ De fixer dans ses arrêtés un délai de paiement de six mois à compter du début des travaux de construction (ou de lotissement),
- ▶ De prescrire le montant de la participation dans l'autorisation d'urbanisme, permis de construire ou permis d'aménager, qui en constitue le fait générateur,
- ▶ L'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme sera tenue d'adresser à la CUB les déclarations d'ouverture de chantier transmises par les bénéficiaires de permis de construire ou d'aménager. En l'absence de déclaration d'ouverture de chantier, l'autorité compétente procédera au constat du démarrage des travaux, conformément aux dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, et fera parvenir le procès-verbal à la CUB,
- ▶ La mise en recouvrement de la participation prescrite, n'étant soumise à aucune prescription abrégée particulière, peut être effectuée dans le délai de 5 ans, à compter du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation conformément à l'article L332-10 du code de l'urbanisme.
- ▶ En cas de réalisation par tranches, le bénéficiaire de l'autorisation pourra demander un fractionnement du paiement,

- ▶ Les participations des constructeurs ou lotisseurs se substituent au versement de la taxe locale d'équipement (T.L.E.) et de la participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E.),
- Les participations seront recouvrées par la CUB sur la base des documents nécessaires (arrêté de permis de construire ou permis d'aménager et déclaration d'ouverture de chantier) transmis par la commune.
- Les participations peuvent être réalisées sous la forme de travaux en nature correspondants aux montants dus par le constructeur et/ou sous la forme de participations, conformément à l'article L332-10 du code de l'urbanisme.

Semestriellement, il est prévu le reversement au budget de la Ville de la part des participations intégralement recouvrées par la CUB et revenant au budget communal, conformément aux travaux lui incombant

7. PRISE EN COMPTE DE CE PAE DANS LE CONTRAT DE CO-DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE BORDEAUX

Ce dossier a été intégré au contrat de co-développement 2009-2010-2011 de la commune de Bordeaux, ce projet étant conforme aux objectifs communautaires.

8. PUBLICITE

Conformément aux dispositions de l'article R332.25 du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et il en sera fait mention dans deux journaux régionaux diffusés dans le département.

Ceci étant exposé il vous est demandé Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante : le conseil de communauté,

Le Conseil de communauté

Vu le Code Général des collectivités territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil communautaire N° 2009/0018, fixant le périmètre de concertation et de prise en considération,

Vu la délibération du conseil communautaire N° 2009/0300, actant le lancement de nouvelles études et d'une nouvelle phase de concertation,

Vu la délibération du conseil communautaire N° 2009/0382, actant le choix du prestataire pour la définition d'un nouveau projet urbain global sur le site des Bassins à Flot dans le cadre d'un appel d'offres ouvert,

Vu la délibération du conseil communautaire N° 2009/0789, actant la 4^e modification du PLU

Entendu le rapport de présentation :

Considérant qu'il est de l'intérêt général pour la Communauté urbaine de permettre à terme une extension de l'urbanisation sur ce secteur des bassins à flots, dans le respect du plan guide défini par N.Michelin,

DECIDE :

Article 1 : l'approbation des conclusions de l'étude pré-opérationnelle menée à savoir le projet urbain constitué du programme de construction et du programme d'équipements publics exposés ci-avant,

Article 2 : l'instauration d'un PAE sur le secteur des Bassins à flots, selon le périmètre annexé, pour une durée de 15 ans sur la base d'un programme de construction de 700 818 m² de shon et d'un programme d'équipements publics de 124 184 469 € (figurant en annexe 1 des présentes), dont un investissement communautaire d'un montant de 55 550 395 € TTC.

Article 3 : la mise en œuvre du régime des participations applicable dans le cadre du PAE sur la base d'une participation moyenne de 77€ / m² SHON modulée en fonction de la catégorie de construction ainsi qu'explicité dans le présent rapport,

Article 4 : le reversement à la ville relativement aux travaux lui incombant de la part des participations perçues au titre du PAE à concurrence de 24 659 845 €.

Article 5 : L'imputation des dépenses sur les crédits ouverts au budget principal des exercices 2011 et suivants chapitres 21 et 23 ; comptes 2111, 2115, et 2315 / CRB D710 et CRB du fonds d'intérêt communal ; programme à créer.

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

Le groupe des élus Communistes et apparentés s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 mars 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
8 AVRIL 2010

PUBLIÉ LE : 8 AVRIL 2010

M. MICHEL DUCHENE