

SAINT AUBIN DE MEDOC secteur "les Vignes" - Validation des études pré-opérationnelles - Instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble - Décision - Autorisation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1. LE PERIMETRE DE PROJET

Le secteur du projet urbain de 60 ha est globalement structuré par l'armature des voies existantes chemin des Vignes au nord, route de Mounic à l'ouest, route de Cujac à l'est et du cours d'eau de la Pudotte au sud.

Au PLU ce secteur se développe sur 4 zonages :

- UPM4 : secteur multifonctionnel de tissu mixte pavillonnaire (constructible)
- 1AU 4/ UPM : secteur multifonctionnel à urbaniser à court terme (constructible sous condition) ;
- 2AUM4 : secteur multifonctionnel à urbaniser à long terme (inconstructible) ;
- N2g : secteur de zone naturelle agro-sylvicole (inconstructible).

Le secteur « Les Vignes » est actuellement en cours de mutation avec le positionnement foncier de premiers opérateurs immobiliers porteurs de projets de construction importants. Ce quartier au cadre de vie préservé, marqué par la présence d'espaces boisés de qualité à proximité du centre bourg, sera à terme le prolongement nord du centre ville en continuité du tissu pavillonnaire existant.

Le potentiel de développement mesuré de ce secteur ramené à l'échelle de la commune permet d'envisager la réalisation d'environ 440 logements.

Le secteur des Vignes concentrera ainsi l'urbanisation future de la commune qui exclut toute autre ouverture à l'urbanisation jusqu'à nouvel ordre.

Compte tenu de l'intérêt porté par les différents opérateurs, du potentiel de développement envisagé, et donc du risque d'une part, d'inflation du foncier et d'autre part, d'une urbanisation non encadrée, la collectivité se doit d'intervenir pour garantir un développement harmonieux, cohérent et respectueux du cadre de vie des futurs habitants en instaurant dans ce secteur convoité une mixité sociale et fonctionnelle des constructions ainsi qu'une réelle qualité environnementale et architecturale.

2. LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

Conformément à l'étude urbaine préalable réalisée par l'A'Urba en 2007 et à l'étude pré-opérationnelle réalisée par le groupement LE MAIRE/ CLOUP/ INGEROP, les objectifs principaux de cette opération résident dans :

- La production conséquente de logements afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence en faveur du logement ainsi qu'un développement urbain équilibré du territoire communal et de son centre bourg en complément du PAE existant dans le secteur du centre ville à proximité immédiate,

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Concevoir et générer des espaces publics laissant une large place au végétal et valoriser la forêt à savoir :
 - Des espaces pratiques et conviviaux avec notamment l'aménagement d'un chemin de ronde au nord du périmètre en contact avec l'espace boisé, la création des coulées vertes entre les îlots et à travers eux et enfin la préservation des abords du cours d'eau de la Pudotte,
 - Des voies et chemins aménagés avec création d'allées qui favorisent les modes de déplacements doux.
- Produire des logements dans un cadre développement durable assurant une mixité sociale et fonctionnelle.
- Assurer une « couture » avec les constructions pavillonnaires des lotissements existants au sud de ce secteur.
- Offrir un cadre de vie de qualité en frange des vastes espaces boisés existants en ménageant des fenêtres visuelles sur cet espace naturel préservé.
- Permettre un accès privilégié vers les équipements de centralité du centre ville et vers la forêt, espace naturel récréatif.

3. LE MONTAGE JURIDIQUE ET OPERATIONNEL

3.1) 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.

3.2) 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.

4. LE CONTENU DU PROJET URBAIN

4.1) Le programme prévisionnel de construction

Le programme global de construction développe environ 63700 m² de SHON exclusivement de logements (soit 440 logements) répartis de la manière suivante :

- 110 logements PLUS/PLAI soit 25%,
- 50 logements accession sociale soit 11%,
- 280 logements en accession libre soit 64%.

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.

4.2) Le programme global des équipements publics

Le programme des équipements publics, tel que détaillé dans le tableau annexé, est consacré au recalibrage des principales voiries existantes, au traitement des carrefours d'entrée de ville en giratoires, à l'aménagement de la passe communale et à la création de bassins et réserves tels que :

- *chemin des Vignes : travaux, voirie, assainissement*
- *route de Mounic : travaux, voirie, assainissement*
- *route de Cujac : travaux, voirie, assainissement*
- *giratoire de Mounic : travaux, voirie, assainissement*
- *giratoire de Cujac : travaux, voirie, assainissement*
- *passe communale : travaux, voirie, assainissement*
- *bassins et réserves : travaux, assainissement.*

4.3) La prise en compte du développement durable

Le projet devra s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Outre le souci de la mixité sociale, tous les constructeurs intervenant dans le périmètre du PAE (y compris lotisseurs) prendront en compte les enjeux environnementaux dans la réalisation des programmes de construction. Un cahier des charges type visant à une intégration optimale des constructions vis-à-vis de la forêt sera communiqué systématiquement en guise de guide par la mairie aux lotisseurs et constructeurs et ce en vue de tendre vers un traitement qualitatif paysager homogène.

La mise en œuvre d'un projet durable se traduira également par une gestion des stationnements qui seront insérés dans la mesure du possible sous bâtiment ou sous les frondaisons en surface. La gestion des eaux pluviales fera appel à des techniques permettant une rétention des eaux dans des bassins paysagers et autres techniques assurant ainsi une percolation des eaux dans les sols. Par ailleurs, les accès et voies internes seront paysagés afin de s'intégrer dans ce secteur particulièrement boisé.

Enfin, un maillage par des cheminements piétons notamment au travers des coulées vertes et du chemin de ronde sera privilégié. La desserte en transport en commun est actuellement assurée quotidiennement par les lignes du dispositif CREABUS.

Afin d'optimiser la desserte transports en commun du secteur des Vignes, les voies principales aménagées dans le cadre du projet devront permettre la circulation et les girations pour les bus sur le chemin des Vignes qui sera élargi et requalifié mais aussi sur la passe communale dont l'aménagement est également programmé et qui pourra être utilisé à terme.

5. LE DELAI DE REALISATION DU PROGRAMME GLOBAL 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.

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 correspondants 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 indique la nature et les coûts respectifs détaillés de chaque équipement public du PAE.

Ainsi seuls deux équipements publics propres de voirie et d'assainissement, le chemin des Vignes et la passe communale, seront pris en charge à hauteur de 100% car ces équipements sont aménagés pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier sur le secteur.

Les autres équipements de voirie et réseaux divers, y compris les bassins d'étalement, seront financés au titre du PAE à concurrence de 70% considérant qu'ils bénéficieront en majeure partie aux futurs habitants et accessoirement à la population de Saint-Aubin de Médoc s'agissant d'ouvrages de dimension locale avec un intérêt communal non négligeable.

- *chemin des Vignes : travaux, voirie, assainissement : à 100%*
- *route de Mounic : travaux, voirie, assainissement : à 70%*
- *route de Cujac : travaux, voirie, assainissement : à 70%*
- *giratoire de Mounic : travaux, voirie, assainissement : à 70%*
- *giratoire de Cujac : travaux, voirie, assainissement : à 70%*
- *passe communale : travaux, voirie, assainissement : à 100%*
- *bassins et réserves : travaux, voirie, assainissement : à 70%*

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) ainsi que pour les commerces et services de proximité ;
- faisant participer davantage les programmes du logements non aidés et les bureaux-activités éventuels.

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	8800	33
Logements accession aidée et PLS	4500	40
Logements accession libre	50400	65
Bureaux et activités	0	65
TOTAL	63700	//////

Montant de la participation moyenne

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 3 726 760€ pour une constructibilité de 63700 m² SHON.

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de :

Total attendu des participations

3 726 760

63700 = 58,50 €/m²

Nbr. total de m²

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	5 649 620	Participation des futurs constructeurs	3 726 760
		Investissement net des collectivités dans le cadre du PAE	1 922 860
TOTAL	5 649 620		5 649 620

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 (travaux publics index général tout travaux) ce qui fera l'objet d'une délibération expresse en conseil communautaire.

Le montant de la participation due par les constructeurs pourra être actualisé en fonction de l'évolution du montant des travaux telle que calculée comme précisé ci-avant .

Total des investissements communautaires :

BILAN CUB			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage CUB	4 988 693	Participations des futurs constructeurs	3 487 252
		Budget CUB	1 501 441
TOTAL	4 988 693		4 988 693

Le total des investissements communautaires bruts représente 4 988 693€ TTC. Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs dans le cadre du PAE à hauteur de 3 487 252 €, le solde net pour la CUB est donc de 1 501 441 € TTC.

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

- crédits dédiés aux opérations d'aménagement à concurrence de 70% soit 1 051 009 € TTC,
- fonds de proximité destinés à la ville de Saint-Aubin de Médoc à concurrence de 30% soit 450 432 € TTC en financement des travaux de la passe communale.

Les crédits seront échelonnés sur la durée de l'opération et inscrits dans le futur PPI voire en années ultérieures.

En marge de ce bilan d'opération, on notera que la vente de foncier communautaire compris dans le périmètre et utile pour la réalisation du projet urbain est susceptible de générer des recettes de cession pour la communauté d'un montant d'environ 153 000 €

Les missions de maîtrise d'œuvre et de conduite d'opération seront assurées en régie par les services de la CUB.

Total des investissements communaux :

BILAN VILLE			
DEPENSES TTC		RECETTES TTC	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage Ville	660 926	Participations des futurs constructeurs	239 509
		Budget Ville	421 417
TOTAL	660 926		660 926

En marge de ce bilan d'opération, on notera que la vente de foncier communal compris dans le périmètre et utile pour la réalisation du projet urbain est susceptible de générer des recettes de cession pour la ville d'un montant d'environ 550 600 € TTC.

Modalités de versement de la participation

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 procèdera 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,
- 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.

Semestriellement, il est prévu le versement au budget de la Ville de la part des participations intégralement recouvrées par la CUB et revenant au budget communal.

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

Ce dossier a été intégré au contrat de co-développement 2009-2010-2011 de la commune de Saint-Aubin de Médoc et le principe de confirmation de la décision de faire a été validé par le Comité de Pilotage Conduite du changement du 12 février 2010, 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,

Vu les dispositions du CGCT, notamment son article L5215-20 relatifs aux compétences d'une communauté urbaine et à son article L 2121-12 fixant les modalités d'information des élus ;

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment son article L332-9 relatif à l'instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble ;

Vu la délibération du conseil communautaire N°2007/0842 en date du 23 novembre 2007, approuvant l'étude urbaine préalable, fixant le périmètre de prise en considération et actant du lancement d'une étude pré-opérationnelle,

Vu l'avis de la commission urbanisme en date du 2 février 2010,

Vu l'avis favorable du Comité de Pilotage Conduite du changement du 12 février 2010,

Vu les adaptations apportées au PLU lors de la 4^e modification du 29 mai 2009 en vue de permettre le démarrage de l'urbanisation de ce secteur selon le projet urbain et son phasage.

Entendu le rapport de présentation :

Considérant qu'il est de l'intérêt général pour la ville de Saint-Aubin de Médoc et pour la communauté de permettre à terme une extension mesurée de l'urbanisation sur ce secteur des Vignes très prisé d'une part et marqué par une forte présence de la forêt d'autre part (PPRIFF) afin de partager, limiter et programmer les coûts correspondants d'équipement du territoire,

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

Article 2 : il est décidé d'instaurer un PAE sur le secteur des Vignes, selon le périmètre annexé, pour une durée de 15 ans sur la base d'un programme de construction de 440 logements et d'un investissement communautaire d'un montant de 4 988 693€ TTC.

Article 3 : il est décidé de mettre en œuvre le régime des participations applicable dans le cadre du PAE tel que présenté,

Article 4 : il est décidé de reverser à la ville relativement aux travaux lui incombant une part des participations perçues au titre du PAE à concurrence de 239 509 €

Article 5 : Les dépenses seront imputées 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 l'unanimité.

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

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
12 AVRIL 2010

PUBLIÉ LE : 12 AVRIL 2010

Mme. CHRISTINE BOST