

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 janvier 2017	N° 2017-60

Convocation du 20 janvier 2017

Aujourd'hui vendredi 27 janvier 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, M. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Alain DAVID, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel HERITIE, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Michel DUCHENE à Mme Anne WALRYCK
M. Jean TOUZEAU à M. Michel HERITIE
M. Michel VERNEJOUL à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Gérard CHAUSSET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
Mme Michèle FAORO à Mme Josiane ZAMBON
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Nicolas FLORIAN
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Gérard DUBOS
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Zeineb LOUNICI
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 12h10
M. Kévin SUBRENAT à M. Max COLES jusqu'à 10h05
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h05
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT de 10h55 à 12h35
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET de 10h15 à 11h55
M. Jean-Louis DAVID à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 10h
Mme Michèle DELAUNAY à M. Alain DAVID à partir de 12h35
M. Vincent FELTESSE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h35
M. Marik FETOUH à Mme Anne BREZILLON à partir de 11h50
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 12h15
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h35
Mme Marie RECALDE à Mme Emmanuelle AJON jusqu'à 10h25 et à partir de 12h25

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 janvier 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-60

**Programme 50 000 logements - MERIGNAC - Secteur Mérignac Marne - Bilan de la concertation -
Création de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain - Décision - Autorisation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le secteur Mérignac Marne fait partie des sites métropolitains présentant un fort potentiel de mutation urbaine. Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Marne se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

À ce titre, l'opération s'inscrit dans la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », dont la mise en œuvre a été confiée par Bordeaux Métropole à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

La Fab a ainsi lancé en 2015 des études urbaines pré opérationnelles afin de mettre au point un projet d'aménagement urbain du secteur Mérignac Marne, réalisées par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine Debarre-Duplantier architectes-paysagistes et Sathy architectes-urbanistes.

La concertation relative au projet d'opération d'aménagement a été ouverte par délibération métropolitaine n°2015/0379 du 26 juin 2015.

Dans le cadre des études pré opérationnelles, la stratégie urbaine a été conçue, en articulation avec les orientations stratégiques du projet Mérignac Soleil et le projet d'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport de Mérignac. Le projet urbain s'est notamment fondé sur les objectifs de production de logements diversifiés et accessibles économiquement, la requalification de l'armature commerciale, l'intégration du paysage et de la biodiversité dans l'espace urbain, d'intégration de liens transversaux vers le tissu pavillonnaire.

1. LA CONCERTATION

1.1. Le déroulement de la concertation

Par délibération n°2015/0379 du 26 juin 2015, le Conseil métropolitain a ouvert la concertation règlementée concernant le projet d'aménagement urbain du secteur Mérignac Marne.

Les modalités de concertation étaient les suivantes :

- un dossier de concertation mis à disposition du public, composé a minima d'une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et un plan du périmètre des études urbaines ; complété au fur et à mesure de la réalisation des études,
- le dossier de concertation disponible sur le site internet de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante <http://participation.bordeaux-metropole.fr>, afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques,
- le dossier de concertation déposé à la mairie de Mérignac, à la Direction territoriale ouest et à la Direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole, aux jours et heures d'ouverture au public, en vue de recueillir les observations et suggestions éventuelles,
- deux réunions publiques organisées au cours de l'avancement du projet.

La concertation s'est déroulée suivant les modalités ainsi définies.

Un dossier et un registre destiné à recueillir l'avis du public ont été déposés en mairie de Mérignac, au pôle territorial ouest et à la Direction de l'urbanisme du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole. Le même dossier en a été mis en ligne sur le site internet dédié à la participation du public de Bordeaux Métropole.

Ont été versés au dossier de concertation au gré de l'avancement des études :

- les plans de situation du secteur concerné et du périmètre de l'étude urbaine,
- la notice explicative de la concertation règlementaire,
- le diagnostic de territoire réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine Debarre-Duplantier,
- les éléments présentés aux trois réunions publiques,
- les deux bulletins d'information « Horizon Marne » réalisés suite aux deux premières réunions publiques.

Pendant la durée de réalisation des études urbaines, quatre réunions publiques se sont tenues. Trois des réunions publiques se sont déroulées sous forme d'ateliers et l'une d'entre elles a été réalisée dans le cadre d'une balade urbaine.

Afin d'informer la population sur la tenue de ces réunions, l'ensemble des moyens de communication suivants ont été mis en place :

- annonce sur les sites internet respectifs de Bordeaux Métropole (site de la participation) et de la ville,
- page facebook de la ville de Mérignac,
- encart dans le magazine municipal de la ville de Mérignac,
- affichage public dans les commerces et les établissements publics du secteur de projet,
- pour les deuxième et troisième réunions publiques, lettre d'invitation du Maire déposée dans les boîtes aux lettres des riverains du quartier.

La première réunion publique d'information et de participation du public a été organisée le samedi 7 novembre 2015. Cette réunion était conçue comme un « Forum » du projet urbain, dont l'objectif était de recueillir les contributions des participants (attentes, propositions, questions) sur trois thématiques structurantes en vue de la conception du projet. Le diagnostic du territoire de projet réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, a servi de fil conducteur et de base d'échange. La séance s'est donc organisée autour de panneaux et de stands autour de trois thèmes conducteurs suivants :

- se loger,
- se déplacer,
- vivre le quartier.

Les échanges avec les participants ont permis d'abonder et de compléter le premier état des lieux du site de projet, réalisé par les architectes urbanistes.

Leurs contributions ont également permis de formaliser le premier bulletin d'information et de suivi de la concertation, intitulé « Horizon Marne ».

Une deuxième réunion publique, dans le cadre d'une balade urbaine, s'est ensuite tenue le samedi 5 décembre 2015. L'objectif était de photographier le quartier au niveau de différents points d'arrêts dans la promenade, afin de recueillir des ambiances perçues par les participants, au plus près du terrain et de débattre sur les points suivants : ce qui est à améliorer, valoriser, préserver et repérer les points forts du site et ses « points noirs ».

La troisième réunion publique s'est tenue le samedi 23 janvier 2016. Elle avait pour objet de présenter et d'échanger en ateliers sur la base des principes directeurs du projet urbain. L'organisation de la session s'est poursuivie autour de trois groupes de travail correspondant aux thèmes conducteurs de la concertation, « Se loger », « Se déplacer » et « Vivre le quartier ». Cette réunion publique a permis d'élaborer le second numéro du bulletin d'information « Horizon Marne », notamment sur la base des contributions écrites des participants en ateliers.

La dernière réunion publique du cycle concertation s'est tenue le samedi 30 avril 2016. Elle avait pour objet de présenter et d'échanger sur le projet urbain à l'issue de ce cycle de concertation. Ont été ainsi présentées à tous les participants les différentes étapes du processus de fabrication du projet urbain ainsi que les fondamentaux de celui-ci. Un temps d'échange en atelier a ensuite permis de répondre aux questions restant en suspens ou liées à la présentation du projet, sur les impacts de la concertation ainsi que sur les suites à donner au projet et au processus de concertation. Un livret de présentation du projet urbain a été remis à tous les participants.

Ces ateliers ont ainsi permis d'alimenter le processus de mise au point du projet urbain.

La clôture de la concertation réglementaire a été annoncée par voie de presse et sur le site de Bordeaux Métropole, et a été fixée au 30 juin 2016.

1.2. Le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation est joint en annexe. Celui-ci fait principalement état des observations et contributions sur les thématiques suivantes :

- l'impact d'une densification sur les conditions de circulation et de stationnement sur le secteur et ses environs,
- les questions liées à l'insertion urbaine des nouvelles constructions, en termes de hauteurs et de formes urbaines, la maîtrise de la qualité architecturale,
- la programmation de l'opération : l'intérêt et les risques d'implanter une centralité de commerce de proximité, les conditions d'installation et d'attractivité de l'offre commerciale, la capacité et la création d'équipements publics pour accueillir de nouvelles populations,
- la qualité des espaces publics, le volet paysager, la préservation et les liens à créer avec le patrimoine historique et naturel,
- les questions liées au déroulement de la concertation, à ses suites et au phasage du projet.

Le bilan de la concertation expose également les avis exprimés par les habitants qui ont alimenté la réflexion sur l'élaboration du projet et précise les réponses apportées à leurs remarques.

Enfin, le bilan de la concertation expose les conclusions tirées de la concertation, notamment quant aux conséquences du débat avec les habitants sur l'évolution du projet urbain.

Ainsi, il en ressort en premier lieu, au regard des différents temps de la concertation, une évolution dans la participation et dans les contributions. Il est ensuite détaillé dans quelle mesure les sujets débattus tout au long de la concertation ont orienté la conception du projet urbain sur les sujets de l'insertion urbaine, de la conception des logements, de la conception des espaces publics et de la circulation. Il est également précisé en quoi les contributions des habitants orienteront les modalités de réalisation du projet urbain.

2. LA CREATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

En application de l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ».

Parmi les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain, se trouvent notamment celles qui s'inscrivent dans le cadre de programmes stratégiques tels que les « 50 000 logements » conformément aux dispositions de la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015. Tel est le cas de l'opération Mérignac Marne, qui fait partie des opérations du programme « 50 000 logements » dont la mise au point du projet urbain a été confiée à la société publique locale d'aménagement la Fabrique de Bordeaux Métropole (délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015).

Conformément à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement dont l'approbation est proposée, vise à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain se développant de part et d'autre de l'avenue de la Marne à Mérignac, intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines.

2.1. Les objectifs publics et la justification de l'opération d'aménagement

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre de la mise au point du projet urbain ont été les suivants :

- faire émerger une identité urbaine attractive propre à ce site, qu'il s'agisse de son attractivité résidentielle, commerciale ou encore de la qualité d'usage des espaces publics, cohérente avec les quartiers et les équipements publics voisins,
- intégrer la séquence urbaine « Marne » à une composition plus large, celle de l'axe routier et de transports en commun aéroport-Bordeaux centre, en articulation avec le secteur Chemin Long/Mérignac Soleil,
- développer une intensification urbaine de part et d'autre d'un futur axe de transports en commun en site propre, sur l'axe aéroport-Bordeaux centre,
- développer une offre nouvelle de logements de qualité et abordables économiquement,
- conforter la vocation et renforcer l'armature commerciale du quartier amenée à se renouveler, situé dans l'immédiate proximité de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- réaliser des aménagements paysagers participant à la renaturation du site et sa mise en réseau avec le patrimoine paysager et végétal existant, permettant ainsi de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain causé par l'imperméabilisation des surfaces et l'absence de traitement végétal

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement, leur gestion que leur rapport à l'espace extérieur,
- la prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain.

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

2.2. Le périmètre de l'opération d'aménagement

A l'issue des études et des réflexions menées sur le secteur, le périmètre de l'opération d'aménagement, représentant 23 hectares, identique à celui de la taxe d'aménagement à taux majoré, est ainsi défini :

- au nord de l'avenue de la Marne,
- au sud de l'avenue de la Marne, par la rue Jean Anouilh et les limites avec le tissu pavillonnaire,
- à l'est, par la rue Alfred de Vigny,
- à l'ouest, au niveau de l'avenue de la Somme, à la limite du secteur de projet Mérignac Soleil.

2.3. Un projet urbain intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines

Les différentes composantes du projet urbain caractérisant l'opération d'aménagement sont les suivantes :

Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en terme d'usages

En cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et de la démarche 50 000 logements, l'opération d'aménagement envisagée tend à équilibrer et diversifier l'offre de logements existante sur la commune de Mérignac.

Le projet urbain permettrait ainsi de :

- poursuivre la diversification du parc de logement, avec notamment une réponse à la demande en grands logements sur la commune,
- rattraper le retard en logements locatifs sociaux,
- développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logement en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² et de logement en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m².

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de réaliser des logements susceptibles de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive, alternative à la maison individuelle en périphérie.

Tous les projets de logements développés devront ainsi présenter un certain nombre de qualités parmi lesquelles : des qualités de confort (taille, organisation interne), un rapport de qualité à l'extérieur (vues, lumière, espaces extérieurs), et si possible l'accès au grand paysage.

Intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine

L'opération d'aménagement Marne s'inscrit sur un territoire caractérisé par son tissu commercial sur l'axe Bordeaux Centre Aéroport. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques, s'inscrivant dans l'objectif de la métropole millionnaire. L'opération Mérignac Marne contribuerait ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- faisant quartier par la mise en relation des différents tissus pavillonnaires avoisinants avec l'axe de l'avenue de la Marne,
- favorisant l'évolution des mobilités en atténuant le caractère routier du secteur par le développement ou la requalification de circulations douces, afin d'offrir une alternative au tout automobile à l'échelle du quartier,
- contribuant au renouvellement de l'offre commerciale sur le secteur dans une configuration urbaine plus qualitative,
- réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération,
- offrant aux nouveaux habitants une nouvelle polarité de quartier en réalisant une place accueillant une centralité de commerces de proximité.

Préserver l'équilibre ville -nature

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre 50% Ville, 50% Nature, pilier du projet de la métropole millionnaire.

Dans cette optique, le projet se fonde sur les partis suivants :

- l'aménagement des espaces publics favoriserait le développement d'une polarité de quartier ainsi que le développement d'un maillage secondaire plus résidentiel, alternative à l'axe de l'avenue de la Marne
- des continuités douces est-ouest et nord-sud seraient créées sur le secteur favorisant une évolution du recours au mode « tout automobile » pratiqué sur le secteur de projet à l'échelle des déplacements de quartier,
- le développement d'une trame verte et bleue sur les espaces publics et sur les îlots privés, permettrait de renaturer un site stérile en termes de nature et de biodiversité,
- une meilleure gestion des déplacements serait recherchée, que ce soit par le développement d'une offre de transports en commun performante vers l'aéroport, l'aménagement de nouvelles circulations piétons cycles ou leur sécurisation.

2.3. Le programme global prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction est établi à 93 700 m² de Surface de plancher (SdP), dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 71 100 m² SdP environ de logements, soit environ 1 100 logements,
- 22 600 m² SdP environ de commerces et activités.

Cette programmation correspond à un rythme de production d'environ 9 300 m² SP de SDP par an sur environ 8 ans. Elle correspond à une production d'environ 1 100 logements dont les typologies sont conformes au Programme Local de l'Habitat pour la commune de Mérignac.

En matière d'habitat social, le programme prévoit la réalisation de 35% des logements locatifs sociaux conventionnés, Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)/Prêt locatif à usage social (PLUS) afin de répondre aux besoins identifiés par le PLH pour la commune de Mérignac.

Ce programme ayant vocation à s'inscrire dans le cadre de la démarche 50 000 logements, il vise à la diversification et à l'accessibilité économique de l'offre de logements développée :

- 35% de logements locatifs sociaux,
- 12,5% de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de Surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA),
- 12,5% de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2 500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- 40 % de logements en accession libre.

2.4. Le programme des équipements publics

2.4.1 Equipements publics d'infrastructure

Le projet d'aménagement des espaces publics a pour ambition de développer d'une part un maillage viaire résidentiel et permettant d'assurer des liens avec l'environnement élargi du nouveau quartier, et d'autre part de créer une séquence plus urbaine au niveau du secteur Quatre Chemins avec la requalification de la façade sud de l'avenue de la Marne et le développement d'une nouvelle place publique.

Il s'agit de réaliser, pour les trois sous-secteurs du projet d'aménagement urbain :

Secteur Somme / Leclerc

- réalisation d'une zone de rencontre.

Secteur Quatre Chemins

- réalisation d'un plateau au droit de la station de tramway « Quatre Chemins » et du parking relais sur l'avenue de la Marne,
- réalisation d'une place publique,
- réalisation du parvis des Quatre Chemins sur l'Avenue de la Marne,
- requalification de la voie d'accès au parking relais,
- requalification de la rue du Bowling, jusqu'à la limite du lotissement de la Fougeraie,
- requalification de la rue de la Fougeraie, jusqu'à la limite du lotissement de la Fougeraie,
- réalisation d'une voie de desserte des îlots bâtis parallèle à l'Avenue de la Marne,
- réalisation d'une voie douce Nord-Sud des îlots bâtis sur le linéaire Ouest de la zone d'activités du 13 bis Route de Pessac.

Secteur Marne / Mendès-France

- réalisation d'une voie nouvelle permettant de relier l'Avenue Pierre Mendès-France à l'Avenue de la Marne,
- reprise du trottoir sur le linéaire Nord de l'Avenue de la Marne,
- reprise du trottoir sur le linéaire Sud de l'Avenue de la Marne,
- réalisation d'une contre-allée.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira également d'assurer la desserte par les réseaux, dont notamment le raccordement électrique de l'opération.

Au global, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure sont estimés à 5,1 millions € HT, soit 6,1 millions € TTC.

2.4.2. Equipement public de superstructure

Les besoins estimés afin de répondre aux prévisions démographiques du secteur Mérignac Marne ont été évalués à hauteur de 6 classes. Il est prévu la réalisation d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur élargi Mérignac Marne-Soleil incluant la réalisation desdites 6 classes.

L'investissement prévisionnel pour la réalisation des 6 classes est estimé à 3,6 millions € TTC.

2.4.3 Le mode de financement des équipements publics

Afin d'assurer le financement des équipements publics du projet urbain, Bordeaux Métropole a approuvé, par délibération en date du 21 octobre 2016, l'instauration d'un périmètre de taxe d'aménagement à taux majoré à 17% se substituant au taux de droit commun, sur le secteur de projet.

2.5 Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement

A ce stade d'avancement des études préalables à la réalisation de l'opération d'aménagement, le bilan prévisionnel se décline comme suit.

Les dépenses prévisionnelles d'aménagement

Les dépenses prévisionnelles sont ventilées en sept postes : les études, les frais d'acquisitions du foncier et de libération des sols, les frais d'aménagement, les honoraires de concession, les frais de communication, les frais divers et l'actualisation.

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 20 576 309 € HT, soit 23 069 978 € TTC.

Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes prévisionnelles sont ventilées en trois postes : les cessions de charges foncières, les participations métropolitaines et communales.

Les recettes prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 20 576 309 € HT, soit 23 069 978 € TTC.

Le bilan statique prévisionnel

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	780 000	156 000	936 000
Accompagnement projets immobiliers	300 000	60 000	360 000
Autres études	480 000	96 000	576 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	11 387 182	2 026 423	13 413 605
Acquisitions foncières	7 867 060	1 333 412	9 200 472
- détail acquisitions			
* Fonciers privés	7 867 060	1 333 412	9 200 472
* Foncier BM			
Frais (notariés 2% et d'enregistrement 0,7% et autres frais annexes)	287 411	46 468	333 879
Libération des terrains , frais de gestion et frais divers	1 029 365	205 873	1 235 238
Indemnités de transferts	1 661 100	332 220	1 993 320
Aléas (5%)	542 247	108 449	650 696
Frais d'aménagement	5 118 596	1 023 719	6 142 315
Maîtrise d'œuvre (10%)	415 459	83 092	498 550
Travaux et aléas	4 653 137	930 627	5 583 764
Autres frais	50 000	10 000	60 000
Participation aux équipements publics de superstructure			
Honoraires concession	1 600 000		1 600 000
	1 600 000		1 600 000
Frais de communication	350 000	70 000	420 000
Frais divers	770 000	26 000	796 000
Frais financiers	590 000		590 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	180 000	26 000	206 000
Actualisation	570 531	114 106	684 637
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem	570 531	114 106	684 637
TVA encaissée / reversée		-922 579	-922 579
TVA encaissée / reversée		-922 579	-922 579
TOTAL DES DEPENSES	20 576 309	2 493 669	23 069 978

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions charges foncières	Prix unit m² SP	6 173 202	921 844	7 095 046
Accession libre	393	2 814 910	83 442	2 898 351
Accession abordable	143	515 859	35 205	551 064
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	220	1 517 120	103 172	1 620 292
Accession sociale (PSLA)	207	640 098	562 982	1 203 080
Commerces et services	224	685 216	137 043	822 259
Participation constructeurs	Prix unit m² SP			
NC				
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50%)				
Subventions				
Participation métropolitaine au titre :		14 357 320	1 562 668	15 919 988
Participation équilibre		6 543 980		6 543 980
Participation remise d'ouvrages		7 813 340	1 562 668	9 376 008
Participation complément prix				
Participation communale à la remise d'ouvrage		45 786	9 157	54 944
Participation communes		45 786	9 157	54 944
Autres recettes				
TOTAL DES RECETTES		20 576 309	2 493 669	23 069 978

Il convient de préciser que les bilans consolidés de Bordeaux Métropole et de la ville de Mérignac seront présentés lors de l'approbation du Traité de concession, après délibération préalable de la ville sur le montant de sa participation.

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 les articles, L.300-1, L.300-2, L.311-1 et suivants, R.300-2, R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU les articles L.122-1-1 et R.122-11 du Code de l'environnement,

VU la délibération n°2015/0745 du 27 novembre 2015 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement,

VU le bilan de la concertation du secteur Mérignac Marne,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT les objectifs de l'opération, la nécessité d'une intervention publique en vue d'enclencher les mutations urbaines en accompagnement de l'extension du tramway et la mise en œuvre des politiques métropolitaines,

CONSIDERANT que l'opération « Mérignac Marne » fait partie des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le bilan de la concertation relative au projet de l'opération Mérignac Marne joint en annexe 1,

Article 2 :

d'approuver la création de l'opération d'aménagement Marne sur la commune de Mérignac, selon le périmètre joint en annexe 2,

Article 3 :

de charger Monsieur le Président de l'exécution de la présente délibération, et notamment des formalités de publicité de la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 janvier 2017

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 30 JANVIER 2017</p> <p>PUBLIÉ LE : 30 JANVIER 2017</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--