

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 26 octobre 2007  
(convocation du 15 octobre 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Octobre Deux Mil Sept 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. JUPPÉ Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, 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, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, Mme BURGIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle (à cpter de 10 h 15)  
M. FAVROUL J. Pierre à M. SOUBIRAN Claude (à cpter de 10 h 00)  
M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel  
M. TURON Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent  
M. BANNEL Jean Didier à M. CASTEX Régis (jusqu'à 10 h 00)  
M. BELIN Bernard à M. SAINTE-MARIE (jusqu'à 10 h 00)  
M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain  
Mme BRUNET Françoise à Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude  
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert  
M. CASTEL Lucien à M. NEUVILLE Michel (à cpter de 10 h 30)  
M. CAZENAVE Charles à Mme. DARCHE Michelle

M. DELAUX Stéphan à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia  
Mme. FAORO Michèle à M. TOUZEAU Jean  
M. FERILLOT Michel à M. BAUDRY Claude  
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel  
Mme. ISTE Michèle à M. GUICHARD Max  
M. JOUVE Serge à M. GUILLEMOTEAU Patrick  
M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain  
M. LOTHAIRE Pierre à Mme. PUJO Colette  
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel  
M. MERCHERZ Jean à M. PETIT Alain (à cpter de 10 h 00)  
Mme WALRYCK Anne à Mme VIGNE Elisabeth (jusqu'à 10 h 30)

**LA SÉANCE EST OUVERTE**

**VILLENAVE D'ORNON - Secteur Sud Est - Validation des études pré  
opérationnelles - Instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble -  
Décisions - Autorisations**

Monsieur PUJOL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**1. ENVIRONNEMENT DU SITE**

Situé au sud-est de la commune de Villenave d'Ornon, entre les quartiers de Courréjean et du Bourg d'Ornon, le secteur Sud-Est est délimité par (cf. annexe n°1) :

- La rocade (A630) au nord-ouest
- La Garonne à l'Est,
- Le secteur des gravières et la plate forme logistique d'Hourcade au Nord,
- La vallée de l'Eau Blanche au sud.

Ce secteur présente un paysage de lisières, caractérisé par de nombreux espaces naturels préexistants de qualité. Il souffre toutefois d'une image marquée par l'activité industrielle, de son éloignement aux pôles de structuration urbaine et d'un positionnement périphérique entre le quartier du Pont de la Maye, de la zone d'activités commerciales de Tartifume, de la Plantation, et du Bourg.

Le projet urbain sur ce secteur se doit donc de préserver et valoriser l'armature paysagère du site, de favoriser la création d'un nouveau pôle de quartier tout en assurant le renforcement des centralités historiques du Bourg et de Courréjean, et de développer une opération conséquente de logements respectueuse d'un équilibre nécessaire avec le tissu préexistant.

**2. LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN**

Les objectifs principaux de cette opération résident dans :

- La production conséquente de logements afin de répondre aux objectifs du PLH en faveur du logement ;
- La confortation du quartier de Courréjean en développant un nouveau pôle de services répondant aux besoins des habitants actuels et futurs.

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Promouvoir des formes urbaines adaptées au site, permettant une transition douce au tissu urbain existant (immeubles collectifs, immeubles-villas, habitat individuel dense) ;
- Développer une offre de logements diversifiés (locatifs sociaux PLUS-PLAI, locatifs intermédiaires, accession modérée, accession libre) ;
- Créer un nouveau pôle de services (équipement scolaire, équipement culturel de quartier, équipements sportifs, offres nouvelles de commerces et services de proximité) ;
- Créer des liaisons fonctionnelles nouvelles entre le nouveau quartier et le tissu urbain existant en développant les liaisons douces ;
- Requalifier les espaces publics structurants ;
- Assurer les liaisons entre le nouveau quartier et les aménagements futurs de la vallée de l'Eau Blanche ;

Afin de respecter la spécificité urbaine et paysagère du site, le projet urbain propose des coutures douces avec le tissu préexistant, ainsi que la présence forte d'espaces végétalisés, tant publics que privés.

Ce véritable Parc Habité présente donc une densité globale faible. Si ce parti pris d'aménagement paysager ne permet pas le respect des principes d'optimisation des territoires communautaires, il s'attache toutefois à s'inscrire dans une démarche de développement durable (cf. paragraphe 3.4.).

### **3. LE CONTENU DU PROJET URBAIN**

#### *3.1. Le programme global de construction*

Les îlots constructibles pris en compte pour les simulations du projet urbain, hors emprises des équipements de superstructure et sportifs, représentent 35,5 hectares.

Le programme global de construction (y compris équipement publics de superstructure) développe environ **117 127** m<sup>2</sup> de SHON, dont **111 477** m<sup>2</sup> de SHON consacrés au logement (soit 1 340 logements environ) répartis de la manière suivante :

- 380 logements PLUS environ soit 28%,
- 960 logements en accession libre environ soit 72%.

Cette offre nouvelle contribuera à réduire le déficit de logements locatifs sociaux observé sur la commune.

Enfin, le programme global de construction prévoit la réalisation de 1 350 m<sup>2</sup> de SHON destinés à des commerces et services de proximité.

#### *3.2. Le programme global des équipements publics*

L'ambition du projet étant d'affirmer ce quartier en y développant une nouvelle urbanité, le programme des équipements publics se décompose en deux volets :

Une offre d'équipements de superstructure (4 300 m<sup>2</sup> de SHON environ) de proximité par :

- la création d'un groupe scolaire de 10 classes,
- la création d'une crèche,

- l'implantation d'un équipement culturel de proximité (du type médiathèque),
- des équipements sportifs comprenant un gymnase et un terrain de sport.

Des espaces publics de qualité comprenant :

- la création de nouvelles rues structurantes de desserte du nouveau quartier (qui accueillera la plupart des équipements de superstructure mentionnés ci-dessus), de jardins publics, d'espaces verts, de cheminements doux piétonniers et cyclables.

### 3.3. Le montage juridique et opérationnel

La commune dispose déjà d'environ 10 hectares de réserves foncières situés au cœur du nouveau quartier. Afin de maîtriser le programme de construction et d'équipements d'infrastructure de ce secteur, il est proposé que la Ville recoure à la procédure de lotissement sur l'ensemble des réserves foncières communales. Le(s) lotisseur(s) aura en charge la valorisation du foncier communal, tant dans sa production de logements sociaux et libres que de production de commerces et activités, ainsi que dans la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la viabilisation des îlots communaux (principalement voiries, dessertes en réseaux divers et espaces verts).

Par ailleurs, le PLU voté en juillet 2006 ouvre à l'urbanisation de vastes espaces déjà maîtrisés par des opérateurs privés. Il s'agit d'environ 29 hectares constructibles.

Il est proposé sur ces terrains :

- d'une part, d'accompagner l'urbanisation de ces secteurs grâce au PLU. Les réflexions urbaines retenues ont fait l'objet d'une traduction dans le PLU, notamment dans la fiche d'orientation urbaine du secteur ;
- d'autre part, 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 (voir le périmètre en annexe n°3 et contenu du PAE ci-après).

### 3.4. La prise en compte du développement durable

Le projet a l'ambition de 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.

De plus, la réalisation de ce nouveau quartier nécessitera **des solutions innovantes en matière de gestion des eaux pluviales** afin de permettre le développement progressif de l'urbanisation. Les espaces verts publics disséminés dans le secteur et l'implantation d'équipements de quartier au cœur du dispositif seront les garants d'une grande qualité de vie pour les futurs habitants.

Le **réseau de liaisons douces** à mettre en œuvre dans le cadre du projet urbain développera des pratiques alternatives à l'automobile sur le secteur. Ce réseau s'inscrira dans le schéma directeur des itinéraires cyclables, et assurera la continuité avec les tracés existants. Il devra par ailleurs être réalisé en cohérence avec le futur schéma directeur des cheminements doux, et s'attachera à initier des liens en direction de la vallée de l'eau Blanche **et vers l'Est en direction des berges de la Garonne.**

Les lignes de bus n°2 et 20 desservent les quartiers limitrophes du secteur sud est. L'extension de ces lignes sera étudiée lorsque la décision d'aménager sera prise afin de desservir ces nouveaux quartiers et équipements publics.

## **4. BILANS FINANCIERS**

### *4.1. Evolutions de l'étude pré-opérationnelle pour tendre vers l'équilibre financier*

Le secteur Sud Est, aujourd'hui faiblement urbanisé, ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif pour le rejet des eaux pluviales. Après avoir envisagé la création d'un réseau d'assainissement sur l'ensemble du secteur, l'étude pré-opérationnelle s'est orientée, dans un souci d'amélioration du bilan financier, vers une gestion des eaux pluviales par rejet dans des bassins de rétention et des noues préexistants.

Dans ce même souci d'amélioration du bilan financier, le financement du réaménagement de la RD108 a été exclu des dépenses du P.A.E. dans la mesure où il a été déjà prévu dans la convention cadre du 25 novembre 1998 cosignée par le Conseil Général, la CUB et la Ville.

Par ailleurs, la Ville a souhaité au cours de l'élaboration de l'étude pré-opérationnelle que la densité initialement envisagée soit augmentée sur les terrains dont elle assure la maîtrise foncière, au cœur du quartier. Cette augmentation est toutefois limitée à 25% en raison des contraintes d'implantation du PLU.

Enfin, les espaces publics (voies et espaces verts) prévus dans le projet urbain et situés sur les emprises communales seront financés et réalisés par le biais de lotissements.

Ainsi, l'étude pré-opérationnelle s'est, au cours de son élaboration, fortement attachée à proposer un programme d'aménagement d'ensemble tendant vers l'équilibre financier, conformément aux dispositions fixées par la communauté urbaine par sa délibération de mars 2005 et par les directives de mise en œuvre des opérations d'aménagement.

Le bilan financier du PAE est proposé ci-après.

### *4.2. Programme d'Aménagement d'Ensemble*

La loi permet par délibération de l'autorité compétente, en l'occurrence la CUB, dans un périmètre précis, d'exonérer les constructions de la fiscalité de droit commun (TLE et la PRE lorsque des réseaux d'assainissement sont prévus) pour lui substituer un régime de participations à des équipements publics, dont le délai de réalisation est affiché.

Le programme d'aménagement d'ensemble (cf. annexe 2) permettra une contribution des futurs constructeurs à la création de 10 classes du groupe scolaire, à la desserte du groupe scolaire, à l'aménagement du carrefour central sur la RD 108, à la liaison d'assainissement en eaux usées au Nord, ainsi qu'à la création d'une crèche.

Les équipements publics inscrits au PAE sont les suivants :

#### Le groupe scolaire :

Un groupe scolaire de 10 classes nécessité par le projet urbain d'ensemble sera inscrit au programme des équipements publics du PAE et financé à 100 % par les participations perçues des constructeurs au titre du PAE.

#### La desserte du groupe scolaire :

L'emplacement retenu pour construire le groupe scolaire se situe sur le foncier de la ville. Le PAE étant susceptible d'être mis en œuvre avant le(s) lotissement(s), la desserte provisoire du groupe scolaire doit être réalisée en ce qui concerne la voirie et les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'électricité et inscrite au programme des équipements publics du PAE. Dans un premier temps,

les eaux pluviales seront traitées sur l'emprise puis dans un second temps raccordées aux réseaux inclus dans les équipements propres des lotissements après rétrocession aux collectivités publiques.

La desserte des eaux usées se fera par les propriétés de la ville et dans l'emprise des futures voies aménagées dans le cadre des lotissements. Ces dessertes seront financées à 100 % par les participations perçues des constructeurs au titre du PAE.

Le carrefour central sur RD 108:

Le Carrefour central situé au croisement d'une future voie incluse dans les équipements propres des lotissements et de la RD 108 sera financé à 100 % par les participations perçues des constructeurs au titre du PAE.

La liaison Nord en eaux usées :

L'extension du réseau d'eaux usées au nord du périmètre, permettra, dans le cadre du PAE, de desservir les terrains constructibles. Cette desserte se fera en suivant le tracé de la RD 108 et sera financé à 100% par les participations perçues des constructeurs au titre du PAE.

La crèche :

La crèche nécessitée par le projet urbain d'ensemble sera inscrite au programme des équipements publics du PAE. Elle sera financée à 60 % de son montant par les participations perçues des constructeurs au titre du PAE.

Le bilan financier prévisionnel du programme des équipements publics inscrits au PAE est le suivant :

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS INSCRITS AU PAE						Participation PAE		Budget des collectivités locales					
Désignation	Poste	Maîtrise d'ouvrage	Futur gestionnaire	Montant HT	Montant TTC	% coût	valeur	CUB			Ville		
								% coût	valeur HT	valeur + TVA	% coût	valeur HT	valeur + TVA
<b>Groupe scolaire 10 classes</b>	Acquisitions	CUB	VILLE	0	0								
	Travaux	CUB		<b>3 100 000</b>	<b>3 707 600</b>	<b>100%</b>	<b>3 100 000</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>607 600</b>
<b>Desserte du groupe scolaire</b>	Eclairage public	VILLE	VILLE	9 000	10 764	100%	9 000				0%	0	1 764
	Mobilier, espaces verts	VILLE	VILLE	1 400	1 674	100%	1 400				0%	0	274
	Réseaux AEP + électricité	CUB	CUB	40 000	47 840	100%	40 000	0%	0	7 840			
	Travaux voirie et réseau assainissement y compris études	CUB	CUB	212 725	254 419	100%	212 725	0%	0	41 694			
			<b>sous total</b>	<b>263 125</b>	<b>314 698</b>	<b>100%</b>	<b>263 125</b>		<b>0</b>	<b>49 534</b>		<b>0</b>	<b>2 039</b>
<b>Carrefour central sur RD 108</b>	Eclairage public	VILLE	VILLE	30 000	35 880	100%	30 000				0%	0	5 880
	Mobilier, espaces verts	VILLE	VILLE	20 000	23 920	100%	20 000				0%	0	3 920
	Travaux voirie et réseau assain. y compris études	CUB	CUB	330 000	394 680	100%	330 000	0%	0	64 680			
				<b>sous total</b>	<b>380 000</b>	<b>454 480</b>	<b>100%</b>	<b>380 000</b>		<b>0</b>	<b>64 680</b>		<b>0</b>
<b>Eaux usées liaison Nord</b>	liaison réseaux existants (desserte du secteur Est du PAE par le RD 108)	CUB	CUB	<b>210 000</b>	<b>251 160</b>	<b>100%</b>	<b>210 000</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>41 160</b>	<b>0%</b>		
<b>crèche</b>	Travaux	VILLE	VILLE	<b>1 086 957</b>	<b>1 300 000</b>	<b>60%</b>	<b>652 174</b>				<b>40%</b>	434 783	<b>647 826</b>
<b>TOTAL</b>				<b>5 040 082</b>	<b>6 027 938</b>		<b>4 605 299</b>			<b>155 374</b>			<b>1 267 265</b>
<b>TOTAL</b>								<b>6 027 938</b>					

Les bilans financiers prévisionnels sont les suivants :

<b>PAE</b>			
<b>DEPENSES (TTC)</b>		<b>RECETTES (TTC)</b>	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE	6 027 938	Participations des futurs constructeurs	4 605 299
		Investissement net des collectivités dans le cadre du PAE	1 422 639
<b>TOTAL</b>	<b>6 027 938</b>		<b>6 027 938</b>

Le coût du programme des équipements publics mis à la charge des constructeurs pourra être actualisé annuellement.

Total des investissements communautaires :

<b>BILAN CUB</b>			
<b>DEPENSES (TTC)</b>		<b>RECETTES (TTC)</b>	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage CUB	4 048 099	Participations des futurs constructeurs	3 892 725
		Budget CUB (crédits dédiés aux opérations d'aménagement)	355 374
Intervention d'un architecte urbaniste coordonnateur	200 000		
<b>TOTAL</b>	<b>4 248 099</b>		<b>4 248 099</b>

Il est proposé que la communauté prenne en charge le suivi du projet urbain par l'intervention d'un architecte urbaniste coordonnateur dont le coût est évalué à 200 000 € TTC (167 224 € HT).

Ainsi le total des investissements communautaires représente 4 248 099 € TTC. Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs dans le cadre du PAE à hauteur de 3 892 725 €, il en résultera pour la CUB un solde de 355 374 € TTC. Le financement des investissements communautaires sera assuré comme suit :

- Pour le financement des équipements publics de superstructure (10 classes) : crédits dédiés aux opérations d'aménagement, soit 3 100 000€ ;
- Pour la réalisation des équipements publics d'infrastructure :
  - crédits dédiés aux opérations d'aménagement à concurrence de 70 %, soit 663 669 € TTC
  - enveloppes de desserte destinées à la commune de Villenave d'Ornon à concurrence de 30%, soit 284 430 € TTC ;
- Pour le financement de l'intervention d'un architecte urbaniste coordonnateur : crédits dédiés aux opérations d'aménagements, soit 200 000 € TTC.

Les crédits seront échelonnés sur la durée de l'opération et inscrits dans le futur PPI 2008 – 2012 et éventuellement en années ultérieures.



Total des investissements communaux :

<b>BILAN VILLE</b>			
<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
Coût des équipements inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage ville	1 979 839	Participations des futurs constructeurs	712 574
Equipements communaux	7 841 520	Budget ville	9 108 785
<b>TOTAL</b>	<b>9 821 359</b>		<b>9 821 359</b>

La Ville aménagera la plaine des sports pour un montant estimé à environ 4,7 M € TTC (acquisition foncière, études et travaux) et réalisera un équipement culturel de quartier d'un montant évalué en études et travaux à 2, 4 M € TTC (le foncier étant déjà maîtrisé par la Commune). De plus, la Ville souhaite profiter de la création par la CUB d'un groupe scolaire pour y adjoindre, à ses frais, deux classes supplémentaires, nécessaires aux besoins de la population de sa commune estimées à 741 520 € TTC.

4.3. Délai de réalisation des équipements inscrits au PAE

Conformément à l'article L332-9 du Code de l'Urbanisme, compte tenu des emprises foncières encore mutables et donc de l'évolution du secteur à moyen terme, il est proposé de fixer à 15 ans, le délai maximum, 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.

Suite à l'approbation par la Communauté urbaine du Programme d'Aménagement d'Ensemble, les études de réalisation des équipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage CUB seront conduites au cours de l'année 2008. Les 1ères réalisations interviendront en 2009. Ces travaux seront financés grâce notamment aux participations des constructeurs au titre du PAE.

4.4. Le régime de participation au titre du PAE

**4.4.1. Montant de la participation moyenne**

Le besoin total de participations espérées au titre du PAE s'élève donc à 4 605 299 € pour une constructibilité de 117 127 m<sup>2</sup> SHON.

Ainsi la participation moyenne par m<sup>2</sup> de SHON est de :

$$\frac{4\,605\,299}{117\,127} = 39,31 \text{ € /m}^2$$

#### 4.4.2. 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 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 (PLUS PLAI et PLS) ainsi que pour les commerces et services de proximité ;
- faisant participer davantage les programmes de logements non aidés et les bureaux.

Cette modulation serait la suivante :

Nature du programme	SHON en m <sup>2</sup>	Montant (en €/m <sup>2</sup> SHON)	Recettes à percevoir par les futurs constructeurs
Logements PLUS PLAI Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	32 381	25	809 525
Extension de construction existante à la date de la délibération instaurant le PAE Logements PLS - accession conventionnée Commerces et services	1 780	35	62 300
Logements libres Bureaux	82 966	45	3 733 470
<b>TOTAL</b>	<b>117 127</b>		<b>4 605 295</b>

#### 4.5. Modalités de versement des participations

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

- La prescription a une durée de validité de deux ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable) qui constitue le fait générateur de la participation du PAE,
- 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 d'aménagement),
  - De prescrire le montant de la participation dans l'acte qui en constitue le fait générateur,
- En application de l'article L 332-10 du Code de l'Urbanisme, la participation pourra être exigée sous la forme de contribution financière ou en accord avec le demandeur de l'autorisation sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains. Dans ces deux dernières hypothèses, une convention viendra préciser :
  - La nature exacte de la contrepartie, les modalités de son évaluation,
  - Les conditions dans lesquelles le constructeur se libère de son obligation,
- L'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme sera tenue d'adresser à la CUB les déclarations d'ouverture de chantier transmises par les bénéficiaires des 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.

- En cas de réalisation par tranches, le bénéficiaire de l'autorisation pourra demander un fractionnement du paiement,
- Les participations des constructeurs ou aménageurs 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 encaissées par la CUB et reversées à la ville de Villenave d'Ornon pour les équipements publics inscrits au PAE sous maîtrise d'ouvrage communale (voir tableau « programme des équipements publics inscrits au PAE » ci – avant). Le reversement à la Ville se fera en fonction du rythme des opérations autorisées, des participations encaissées, et de l'engagement des équipements correspondants,
- Le report du périmètre du PAE sur le plan du PLU s'effectuera dans le cadre de la mise à jour de ce document d'urbanisme.

Compte tenu des motifs exposés ci-dessus, nous vous demandons, si tel est votre avis, de bien vouloir :

**DECIDER :**

- De valider les conclusions des études pré opérationnelles,
- D'instaurer un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le périmètre du Secteur Sud-Est, sis à Villenave d'Ornon, et délimité sur le plan annexé à la présente délibération,
- De mettre en œuvre le régime de participation applicable dans le cadre de ce PAE,
- De réaliser le programme des équipements publics défini ci-avant.

**AUTORISER :**

- Monsieur le Président de la CUB à prendre toutes dispositions qui s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement du PAE et à signer tout document y afférant,
- L'inscription des crédits nécessaires à la réalisation du programme d'équipements du PAE du Secteur sud-Est au PPI 2008-2012.

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

M. DUTIL s'abstient et le groupe des élus Verts vote contre

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 octobre 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
7 NOVEMBRE 2007**

**PUBLIÉ LE : 7 NOVEMBRE 2007**

M. SERGE LAMAISON