

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

I./ La **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX (CUB)**, établissement public de coopération intercommunale conformément à la loi n° 92.125 du 6 février 1992, dont le siège est à BORDEAUX (Gironde) Esplanade Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 243 300 316,

Représentée par **Monsieur Alain Juppé**, son Président, habilité à signer la présente convention par délibération du

Ci-après dénommée la **CUB**

II./ La société dénommée **SA HLM DOMOFRANCE**, Société Anonyme, au capital social de 6 566 129,64 €, dont le siège social est au 110 avenue de la Jallère 33042 BORDEAUX, identifiée sous le numéro SIRET 458 204 963 00029, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux.

Représentée par Monsieur **Jean-Loup Métivet**, Directeur du Développement et de la Promotion Immobilière, domicilié professionnellement au 110, avenue de la Jallère 33042 BORDEAUX CEDEX.

Ci-après dénommée par le terme **OPERATEUR URBAIN**.

PRÉAMBULE

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière, par l'OPERATEUR URBAIN des équipements publics dont la réalisation par la Communauté Urbaine de Bordeaux et la ville de Bègles est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement du secteur du numéro 372-374-376 de la route de Toulouse sur la commune de Bègles.

La présente convention constitue le fait générateur du versement des participations du Projet Urbain Partenarial.

Rappel des textes applicables au Projet Urbain Partenarial, et des dispositions particulières :

Article L332-11-3 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de Projet Urbain Partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci ».

Article L332-11-4 du code de l'urbanisme :

« Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L.332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par convention qui ne peut excéder dix ans »

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1 : PROJET URBAIN - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS - RÉPARTITION DES MAÎTRISES D'OUVRAGES

Le secteur de la route de Toulouse est en plein développement et s'accompagne d'une densification importante de l'habitat et des activités en façade de cet axe structurant d'entrée dans l'agglomération vers le centre-ville de Bordeaux.

Au droit des N° 372-374-376, se développe un projet urbain de restructuration foncière, en zone UCV3 du PLU, qui s'étend sur une superficie d'environ 3 500 m², soutenu par la ville de Bègles et la CUB pour la qualité de son programme et son adéquation aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et de ses enjeux d'une métropole millionnaire.

Afin d'accompagner ce projet, et compte tenu de l'insuffisance des réseaux publics existants au droit des parcelles constituant le terrain d'assiette du programme, l'équipement du secteur en réseau d'eau pluviale est indispensable. Celui-ci, bien que permettant de finaliser la boucle du réseau public, est réalisé dans l'intérêt principal du projet. C'est pourquoi il est proposé que son financement intégral soit mis à charge de L'OPÉRATEUR URBAIN.

1.1 Description du projet d'aménagement

Le projet urbain consiste en la réalisation d'un programme de construction de 32 logements locatifs sociaux (21 PLUS + 1 PLAI + 10 PLS) et des travaux de réseaux et d'accès nécessaires à leur desserte.

Le terrain est situé sur les propriétés foncières cadastrées section AX n°378-379-380.

La parcelle est bordée par des maisons pavillonnaires à l'est et au sud, un négoce de véhicules d'occasion au nord, et la route de Toulouse à l'ouest.

Actuellement le terrain comporte un certain nombre de constructions disparates sans cachet architectural et/ou volumétrique remarquable qui seront démolies.

La végétation actuelle présente sur le site est composée de bosquets, d'arbres de basse et haute tiges et de haies périphériques. Un maximum de cette végétation sera conservé et agrémenté de nouvelles plantations dans le cadre du projet.

Programme de constructions

Après destruction des bâtiments existants, il est projeté la construction d'un ensemble d'habitations composé d'un bâtiment collectif sur la route de Toulouse (22 appartements en R+2 + attique) et d'un groupement de maisons en bande (10 maisons en R+1) en fond de parcelle.

La composition urbaine et architecturale de l'ensemble mixte des typologies variées de logements répondant à des clientèles intergénérationnelles, privilégiant l'individualisation des accès et des vues pour offrir à ses habitants le sentiment de l'habitat individuel de ville.

La convivialité des espaces publics en cœur d'îlot et des espaces collectifs multi-usages (concept de locaux sociaux et pièces à vivre supplémentaires) est cependant également recherchée dans le travail architectural et les modalités de gestion de l'ensemble.

Aménagement du terrain et accès

La mise en place d'une entrée-sortie de véhicules depuis la route de Toulouse desservira l'accès au parking en RDC du bâtiment collectif (17 places) et les 16 places de stationnement extérieures situées sur la parcelle en cœur d'îlot.

Implantation, organisation et composition des volumes

Le bâtiment A sur rue est implanté en continu de limite à limite, suivant un recul imposé de 5 m sur la route de Toulouse. Les maisons de ville (bâtiment B) sont en discontinu suivant les retraits imposés par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et selon leur hauteur de façade.

Les bâtiments sont implantés en semi continu et discontinu sur la parcelle, en respectant les reculs, retraits et prospects imposés par le PLU.

Traitement des constructions, des plantations en limite de terrain, matériaux et couleurs des constructions

Les clôtures sur la route de Toulouse seront composées d'un traitement urbain et végétal composé de murets bas maçonnés de hauteur 75 cm, matérialisant les accès piétons/véhicules et délimitant les espaces végétalisés en limite de Domaine Public.

Les clôtures et les végétaux sur les limites périphériques de la parcelle seront conservés ou améliorés selon concertation en phase chantier avec les riverains du projet.

Les matériaux envisagés pour les constructions sont :

- *Enduit taloché de couleur blanche et vêtue de façade métallique blanche,*
- *Toitures terrasses, éléments de modénature en béton blanc, pergola métal et/ou bois pour les couvertures des stationnements et pergolas végétalisées pour les terrasses,*
- *Menuiseries extérieures et volets roulants blancs,*
- *Balcons et garde corps en maçonnerie et métal blanc.*

Espaces libres

De nombreux végétaux de basse et moyenne tige existants sur site seront protégés et conservés en phase chantier, puis agrémentés de nouvelles plantations d'essences locales non allergènes.

Organisation des accès

L'entrée/sortie des véhicules est regroupée et se fait par la route de Toulouse exclusivement. Il est sécurisé par un portail en façade de l'immeuble collectif.

L'accès piétons se fait depuis la rue et répond aux normes d'accessibilité.

1.2 Programme d'équipements d'accompagnement au projet urbain

Ce programme de constructions doivent s'accompagner d'un important programme d'équipements en réseaux et voirie de desserte.

Sur la route de Toulouse, une insuffisance de réseaux publics rend nécessaire la création d'une extension des infrastructures pour les eaux pluviales afin d'alimenter le projet.

Équipements privés propres à l'opération d'aménagement

Domofrance assurera la Maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation de l'ensemble des travaux (la démolition / désamiantage, l'ensemble des constructions, les voiries, les réseaux, les espaces verts,...) au sein de son assiette foncière.

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la CUB

Les travaux d'équipements publics sont constitués d'une extension du réseau d'assainissement des eaux pluviales sous le Domaine public rendu nécessaire pour desservir le projet. Ce réseau créé servira d'exutoire du débit de fuite du projet d'aménagement et de construction (3l/S/ha soit 1,04 l/s).

L'exutoire identifié pour le raccordement de l'extension du réseau EP est le collecteur existant de la rue José Marco.

Le réseau projeté sera positionné sous la demi-chaussée de la route de Toulouse, en direction de la barrière de Toulouse, entre le réseau EU existant et l'aqueduc de Budos. L'implantation sous trottoir est rendue impossible du fait de la présence du multitubulaire de télécommunications, du réseau de gaz et du réseau en fonte d'eau potable existants.

Des mesures de protection spécifique du fait de la proximité de l'aqueduc de Budos seront prises pour éviter un quelconque impact sur l'ouvrage.

Phasage prévisionnel du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement du site, à la charge exclusive de Domofrance, se déroulera en 3 phases :

- Désamiantage et démolition des constructions existantes : 3^{ème} trimestre 2014,
- Travaux préparatoires et construction des bâtiments : à partir du 4^{ème} trimestre 2014,
- Travaux d'équipement divers (voiries intérieures, clôtures, espaces verts,...) : à partir du 1^{er} trimestre 2016.

1.3 Compatibilité du projet avec les politiques communautaires et les règles d'urbanisme

Le projet est conforme aux règles du PLU en vigueur et ne nécessite pas d'adaptation de la réglementation.

Il répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et anticipe les mutations urbaines souhaitées par la Cub pour ce secteur de ville dans le cadre de la Métropole ; A savoir : Densification et qualité architecturale des fronts bâtis en frange d'axes d'entrée de ville, supports de transport collectif.

1.4 Foncier

Domofrance est propriétaires des trois parcelles (AX n°378, 379 et 380) composant l'assiette foncière du projet.

ARTICLE 2 – DÉLAI DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS

Les parties signataires de la présente convention s'engagent à réaliser les équipements publics et privés dans un calendrier prévisionnel cohérent conformément au planning ci-dessous :

2-1 Programme sous maîtrise d'ouvrage communautaire

Les travaux seront pilotés et réalisés par la Direction Territoriale Sud, service maîtrise d'œuvre.

Les études AVP sont programmées pour la fin d'année 2014 pour un démarrage de chantier qui interviendra entre le 1^{er} janvier 2015 et la fin d'été 2015.

La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées, est estimée à 1 mois.

2-2 Programme sous maîtrise d'ouvrage de L'OPÉRATEUR URBAIN

Les démolitions préalables puis les travaux de construction au sein de l'assiette foncière (parcelles AX n°378, 379 et 380) seront pilotés et réalisés exclusivement par Domofrance.

Il a été établi le planning prévisionnel suivant :

- Désamiantage et démolition des constructions existantes : 3^{ème} trimestre 2014,
- Travaux préparatoires et construction des bâtiments : à partir du 4^{ème} trimestre 2014,
- Travaux d'équipement divers (clôtures, espaces verts, voirie,...) : à partir du 1^{er} trimestre 2016.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION FINANCIÈRE DE L'OPÉRATEUR URBAIN AU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine de Bordeaux seront financés intégralement par l'OPÉRATEUR URBAIN compte tenu du caractère spécifique de l'équipement.

Celui ci, bien que permettant de finaliser la boucle du réseau public, est réalisé dans l'intérêt principal du projet. C'est pourquoi il est proposé que son financement intégral soit mis à charge de l'OPÉRATEUR URBAIN.

L'OPERATEUR URBAIN s'engage à procéder au paiement de la participation financière en deux versements :

- 50% correspondant au premier versement interviendra au démarrage des équipements publics communautaires, soit à la notification à l'OPERATEUR URBAIN de l'ouverture de chantier par Lettre recommandée avec Accusé de Réception. Un titre de recettes sera ensuite émis par la CUB.
- Le deuxième versement correspondant au solde interviendra à la fin des travaux, sur présentation des factures réellement acquittées et du montant définitif du projet.

A ce jour, le coût global estimatif des travaux s'élève à 85 000 € HT.

ARTICLE 4 – PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 de la présente convention.

ARTICLE 5 – EXONÉRATION DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la Commune de Bègles et plus largement sur le territoire de la CUB, concernant les constructions réalisées dans le périmètre du Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, est de cinq (5) ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la CUB.

Le certificat d'affichage sera adressé aux parties.

ARTICLE 6 – NON RÉALISATION DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS DANS LES CONDITIONS PRÉVUES

6.1 Non réalisation du programme d'équipements publics par la CUB

Si le projet est abandonné avant le premier versement de la participation, L'OPÉRATEUR URBAIN ne doit plus le paiement de la participation mais doit verser une indemnité de dédommagement à la CUB d'un montant forfaitaire de 6 000 € correspondant aux frais d'études engagées par elle (hors conditions suspensives et cas de force majeure).

Si les équipements publics considérés ne peuvent être réalisés du fait de force majeure les participations qui auraient été levées par l'OPERATEUR URBAIN seront restituées et aucune indemnité ne pourra être sollicitée à l'encontre de la CUB.

6.2 Non réalisation du projet d'aménagement par l'OPERATEUR URBAIN

Si le constat est fait d'un non-respect des engagements pris par l'opérateur, d'une impossibilité à réaliser le projet en cas de non obtention des autorisations d'urbanisme, d'un abandon du projet ou d'une non-conformité de celui-ci aux engagements pris par la présente, il sera procédé à la résolution de la présente convention et de toutes autres décisions qui y sont liées sans aucune indemnité pour L'OPÉRATEUR URBAIN.

De même, en cas d'abandon du projet d'aménagement et en cas de réalisation complète des équipements publics, aucune restitution des participations ne pourra être demandée.

Dans ce cadre, la CUB se réserve le droit de constater au fur et à mesure de la réalisation du projet d'aménagement, le bon respect des engagements de l'opérateur. A défaut elle pourra se défaire de ses propres engagements sans recours pour ce dernier à une quelconque indemnité.

ARTICLE 7 – MODIFICATION DE LA CONVENTION PAR AVENANT.

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 8 – MODALITÉS DE RÉVISION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DUE PAR L'OPERATEUR URBAIN

Conformément à l'article 7 de la présente il pourra être procédé à une révision du montant de la participation d'un commun accord entre les parties et moyennant la signature d'un avenant à la présente.

ARTICLE 9 – CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'OPERATEUR URBAIN ET DE LA CUB

9.1 Conditions suspensives au profit de l'OPERATEUR URBAIN

Sans objet.

9.2 Conditions suspensives au profit de la CUB

L'engagement de la CUB est subordonné à la réalisation des conditions suspensives et préalables suivantes :

- La réalisation des études préalables et d'avant projet à la création des équipements publics ;
- La passation d'un marché public spécifique lui permettant de réaliser les travaux.

ARTICLE 10 – FORMALITÉS : NOTIFICATION, AFFICHAGE ET CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE LA CONVENTION DE PUP. REGISTRE DES TAXES – REPORT DU PÉRIMÈTRE AU PLU

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à la CUB.

La convention de Projet Urbain Partenarial sera affichée au siège de la CUB et inscrite au registre des actes à la CUB.

La participation au Projet Urbain Partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de Projet Urbain Partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

ARTICLE 11 – LITIGES

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite du tribunal compétent, à savoir le tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Le

En ... exemplaires originaux.

Signatures :

Alain Juppé

Président

Communauté urbaine de Bordeaux

....

....

Jean-Loup Métivet

Directeur du Développement et de la Promotion Immobilière

DOMOFrance

