

Le Bouscat Libération centre-ville

**Annexe 4 à la convention de projet urbain partenarial
entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la SCI Cœur du Bouscat**

Cahier des limites de prestations techniques

Entre **la Communauté Urbaine de Bordeaux**, ou son concessionnaire, La Fabrique Métropolitaine de la Communauté Urbaine de Bordeaux, ci-après dénommé « la collectivité »

Et

La SCI Cœur du Bouscat, réunissant la société Véalis développement et la société Bouygues immobilier, ci-après dénommé « le constructeur ».

1- Mise en état des sols et terrassements

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
Aucun	Ensemble du périmètre : futurs emprises constructibles et futurs espaces publics	<p>Démolition et désamiantage de l'ensemble des bâtiments existants y compris les fondations</p> <p>Démolition, décroûtement de la dalle</p> <p>Dépollution exhaustive et des zones de pollution identifiées selon le plan de gestion</p> <p>Surveillance des eaux souterraines selon plan de gestion</p> <p>L'évacuation des terres en excédant aux décharges autorisées</p> <p>Remise à la cote du terrain naturel</p> <p>Démolition de tous les murs, murets, clôtures... existants</p> <p>Dépose de tous équipements existants</p> <p>Abattage de tous les arbres existants</p> <p>Neutralisation et dépose des réseaux existants</p> <p>Nettoyage du terrain</p>

2- Voirie - Stationnements

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
Chaussées, trottoirs, stationnements publics et circulations piétons	Limite des lots de construction tels que définis au permis d'aménager	<p>Parkings privés en sous-sol y compris les rampes d'accès en totalité (fondations, revêtements, murs de soutènement, garde-corps...)</p> <p>Tous les aménagements situés à l'intérieur des lots de construction</p>

3- Espaces verts – Plantations

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
Tous les travaux de plantation et d'aménagement paysager y compris l'arrosage automatique situés à l'extérieur des lots de construction	Limite des lots de construction tels que définis au permis d'aménager	Tous les travaux de plantation et d'aménagement paysager y compris l'arrosage automatique situés à l'intérieur des lots de construction

4- Eaux pluviales

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
<ul style="list-style-type: none"> Le lot RSS : Aucun travaux Les autres lots: Tous les travaux de réseaux extérieurs et branchements jusqu'en limite de lot. Tous les travaux de rétention des eaux pluviales issues des bâtiments ou des espaces publics dans des ouvrages mutualisés (casiers, chaussées réservoirs ou collecteurs surdimensionnés...) 	Limite des lots de construction tels que définis au permis d'aménager	<ul style="list-style-type: none"> Le lot RSS : Rétention et solutions compensations à l'intérieur du lot. Tous travaux à l'intérieur du lot jusqu'au rejet sur réseau existant dans le respect du débit de fuite réglementé par la collectivité Les autres lots: Tous travaux à l'intérieur du lot jusqu'au point d'attente en limite de lot

5- Eaux usées

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
<ul style="list-style-type: none"> Les lots C et D : Aucun travaux Les lots RSS, A, B, E1 à E6 : Travaux de conduites principales de distribution et canalisation de branchement en attente jusqu'en limite de lot 	Limite des lots de construction tels que définis au permis d'aménager	<ul style="list-style-type: none"> Les lots C et D : Rejet sur réseau existant. Les lots RSS, A, B, E1 à E6 : Rejet sur réseau réalisé par la collectivité ou le réseau existant <p>Tous travaux à l'intérieur des lots</p>

6- Eau potable – incendie

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
<ul style="list-style-type: none"> Les lots RSS, A, B, C et D : Aucun travaux Les lots E1 à E6 : Travaux de conduites principales de distribution et les canalisations de branchement en attente jusqu'en limite de lot <p>Poteaux d'incendie sur le domaine public</p>	Limite des lots de construction tels que définis au permis d'aménager	<ul style="list-style-type: none"> Les lots RSS, A, B, C et D : Raccordement au réseau existant Les lots E1 à E6 : Raccordement jusqu'à la canalisation réalisée par la collectivité ou le réseau existant <p>Tous travaux de distribution à l'intérieur des lots y compris l'implantation des compteurs d'eau</p>

7- Électricité

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
<p>Haute Tension Financement avec ErDF des travaux de pose de câbles nécessaires à l'alimentation des postes de transformation public, y compris l'équipement de ces postes.</p>	Tableau de départ basse tension	<p>Haute Tension Par principe les postes étant à l'intérieur des bâtiments, les travaux de génie civil sont à la charge du constructeur ainsi que tous les travaux de maçonnerie (réservation, calfeutrement) nécessaire au passage des câbles MT et BT dans les bâtiments.</p>
<p>Basse Tension</p> <p>a) <u>Lots équipés de postes transformateurs publics :</u> Aucun</p> <p>b) <u>Lots dépourvus de postes transformateurs publics :</u> Réalisation d'un branchement par coffret comprenant le raccordement au tableau de départ BT du poste, la pose du câble, et le raccordement au coffret du bâtiment.</p>	Bornes du coffret en limite de domaine public	<p>Basse Tension</p> <p>a) <u>Lots équipés de postes transformateurs publics :</u> Tous travaux depuis le tableau de départ basse tension</p> <p>b) <u>Lots dépourvus de postes transformateurs publics :</u> Pose et équipement du ou des coffrets en limite de lot. Tous travaux et équipements à l'intérieur du lot y compris raccordement en partie basse du coffret.</p>

8- Gaz

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
<ul style="list-style-type: none"> Les lots RSS, A, B, C et D : Aucun travaux Les lots E1 à E6 : Travaux de conduites principales de distribution et canalisation de branchement en attente jusqu'en limite de lot 	Limite des lots de construction tels que définis au permis d'aménager	<ul style="list-style-type: none"> Les lots RSS, A, B, C et D : Raccordement au réseau existant Les lots E1 à E6 : Raccordement jusqu'à la canalisation de distribution réalisée par la collectivité ou le réseau existant <p>Tous travaux de desserte à l'intérieur des lots y compris la pose des coffrets</p>

9- Télécommunication, Fibre optique

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
<ul style="list-style-type: none"> Les lots RSS, A, B, C et D : Aucun travaux Les lots E1 à E6 : Travaux de génie civil de distribution (fourreaux, chambres, bornes) y compris branchements jusqu'en limite de lot <p>Déplacement du répartiteur de quartier « SRZ » existant sur l'emprise de la future rue Castéja</p>	Limite des lots de construction tels que définis au permis d'aménager	<ul style="list-style-type: none"> Les lots RSS, A, B, C et D : Branchements au réseau existant Les lots E1 à E6 : Branchements sur réseaux réalisés par la collectivité ou le réseau existant <p>Tous les travaux de distribution intérieure aux lots et les travaux de câblage des branchements</p> <p>Mise à disposition d'un local opérateur de 6 m² dans les bâtiments RSS, A, B, C et D (un local pour 25 logements)</p> <p>Mise à disposition d'un local de sous-répartition incorporé dans le volume bâti sur la façade Sud du lot B</p>

10- Eclairage public

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
Tous travaux relevant de l'éclairage du futur domaine public (gaines, câbles, branchements, chambres de tirages, armoires électriques et mobilier)	Limite des lots de construction tels que définis au permis d'aménager	Tous travaux relevant de l'éclairage des futurs espaces privatifs Toutes réservations permettant l'accrochage en façade des installations d'éclairage public sur demande de la collectivité

11- Ordures ménagères

Travaux réalisés par la collectivité	Limite des prestations	Travaux réalisés par le constructeur
Fourniture et pose des conteneurs enterrés sur le futur domaine public y compris le génie civil (3 conteneurs pour environ 60 logements)	Limite des lots de construction tels que définis au permis d'aménager	Locaux pour encombrants le cas échéant

Le Bouscat Libération centre-ville

**Annexe 1 à la convention de projet urbain partenarial
entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la SCI Cœur du Bouscat**

Périmètre de l'opération

Le Bouscat Libération centre-ville

**Annexe 2 à la convention de projet urbain partenarial
entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la SCI Cœur du Bouscat**

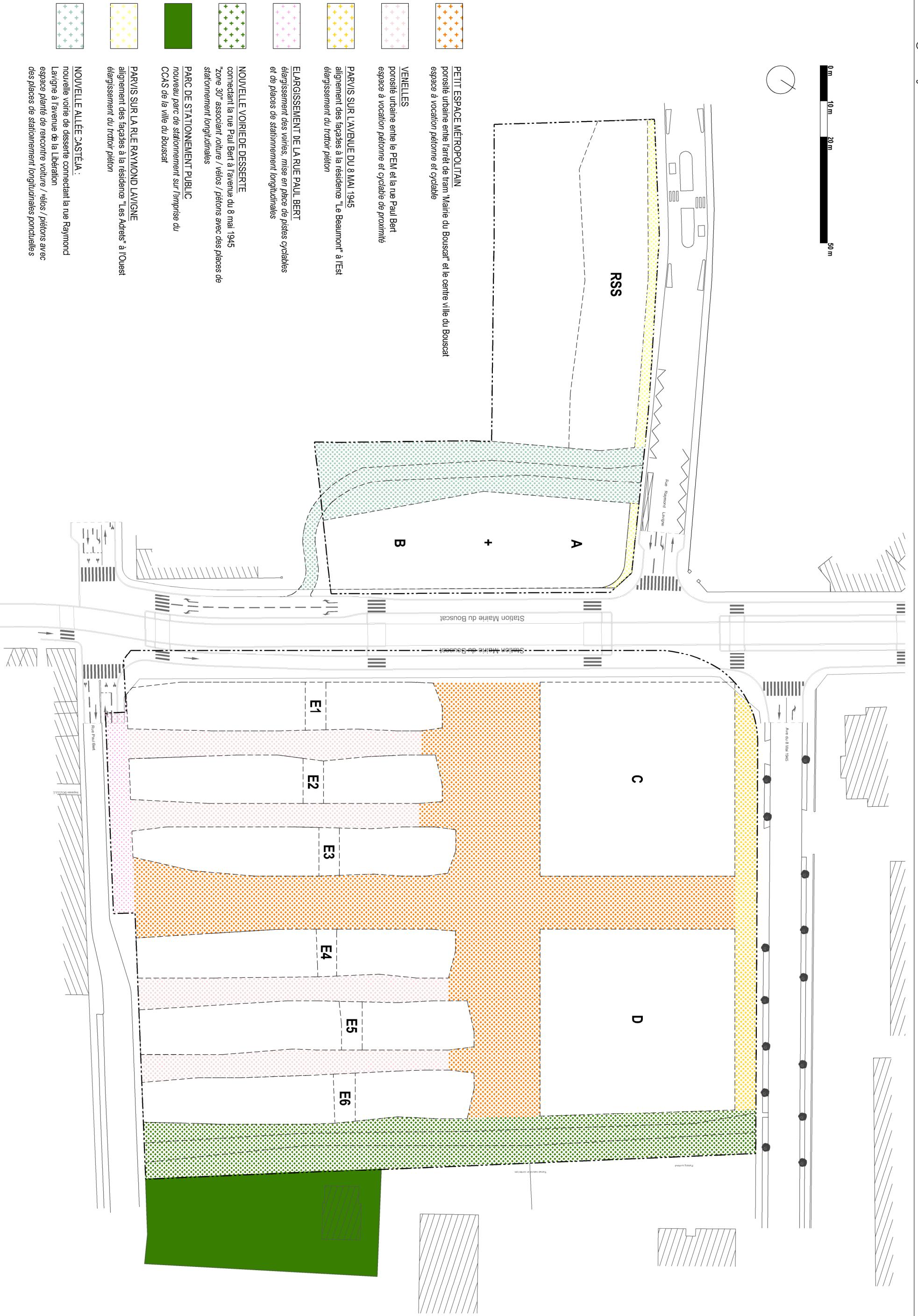
Plan des équipements publics



DOSSIER ESQUISSE

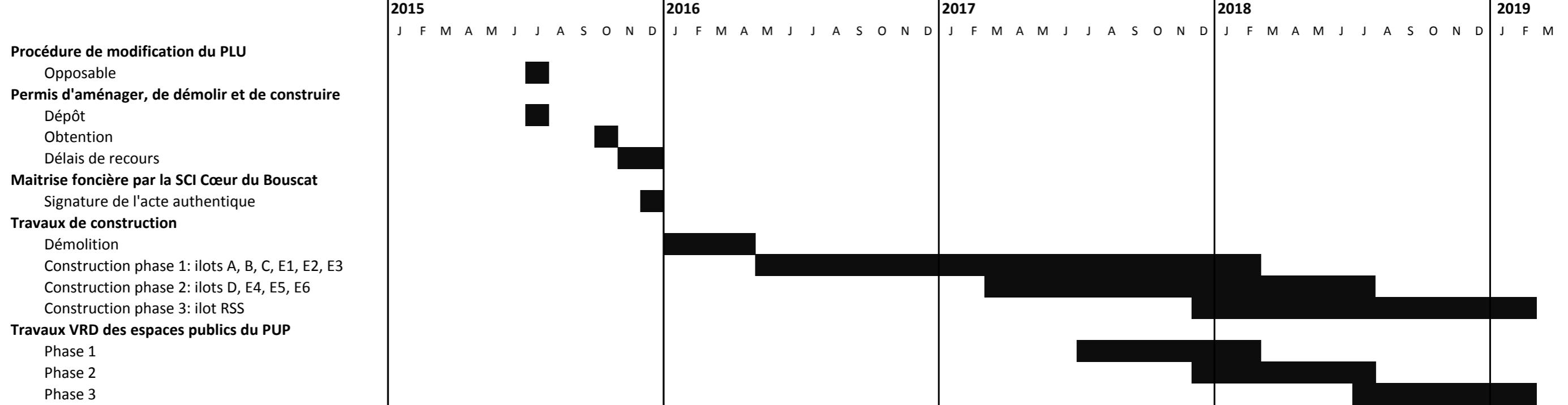
ESPACES PUBLICS - des usages spécifiques selon leurs fonctions urbaines

DOSSIER ESQUISSE



Le Bouscat Libération centre-ville

PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION



Le Bouscat – Libération centre-ville

**Convention de projet urbain partenarial entre la Communauté
Urbaine de Bordeaux
et la SCI Cœur du Bouscat**

Entre

La société Véalis développement - Groupe Porcheron dont le siège social est situé au 287 avenue de la Libération 33110 Le Bouscat

Et

La société Bouygues Immobilier dont le siège social est situé 3 bd Gallieni 92445 Issy les Moulineaux

associées pour la réalisation de cette opération en **SCI Cœur du Bouscat**, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 3 bd Gallieni 92445 Issy les Moulineaux, et la domiciliation postale au 287 avenue de la Libération 33110 Le Bouscat.

Ci-après dénommées par les mots « le Constructeur »

D'une part,

Et

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par M. Alain JUPPE en sa qualité de Président en exercice, agissant en vertu des délibérations n° 2014/0184 et 2014/0185 du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 18 avril 2014.

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'autre part,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

1. Démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Pour concrétiser son projet métropolitain, la Communauté urbaine de Bordeaux a initié dès 2010 un appel à projets intitulé '50 000 logements autour des axes de transports collectifs', qui a mobilisé cinq équipes internationales de concepteurs, dont les propositions ont été finalisées en avril 2012.

En synthèse, l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » visait à inventer une nouvelle fabrique de la ville, à engager une politique pionnière de transformation d'un territoire existant par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain.

Les objectifs portés par cet appel à projets peuvent être résumés comme suit :

- produire des typologies de logements attractives, diversifiées, et en adéquation avec les besoins et usages des futures populations habitantes ;
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre ;
- inventer des outils rapides et participatifs pour produire ces logements ;
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine.

La Commune du Bouscat a souhaité s'inscrire dans cette démarche, et a proposé à la Communauté urbaine de Bordeaux de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux de l'avenue de la Libération, axe d'agglomération historique appelé à accueillir une nouvelle ligne de tramway (ligne D) reliant Bordeaux à Eysines fin 2017.

Le groupement constitué par l'Auc-Bas Smets-NFU-Tribu, F.Gilli, Arup- Chevreux-Icade aménagement a ainsi travaillé de juillet 2011 à avril 2012 avec la Municipalité du Bouscat et la Communauté urbaine de Bordeaux dans le cadre d'ateliers d'urbanisme plaçant la question du logement au cœur du projet. Les perspectives ouvertes dans le cadre de ces échanges ont servi à illustrer des possibles, à préciser le projet porté par la commune et par La Cub sur une partie de leur territoire, et à déterminer les qualités auxquelles doit répondre la construction de logements au Bouscat et plus largement dans l'agglomération bordelaise.

2. De l'appel à projet '50 000 logements autour des axes de transports collectifs' aux îlots témoins

Dans l'optique de la mise en œuvre de cette démarche volontariste, par délibération du 25 novembre 2011 la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé la création de la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux » (La Fab). Par délibération du 22 juin 2012, les modalités d'intervention de la Société Publique Locale La Fab ont été définies et validées par le Conseil communautaire : elle accompagne La Cub et les communes actionnaires – dont la commune du Bouscat – dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements.

La Fabrique Métropolitaine a pour objet la réalisation de toutes missions concourant à la réalisation de projets d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, en précisant que son intervention peut aller, suivant les situations, de la conduite d'études et de réflexions préalables

jusqu'à la réalisation de prestations d'aménagement complètes dans le cadre d'une concession d'aménagement par exemple, en passant par des prestations immatérielles de coordination des acteurs intervenant dans le projet urbain.

A la demande de La Cub et des communes concernées, 18 « îlots témoins » ont été identifiés au sein de l'agglomération pour réaliser les premières opérations issues de la politique « 50 000 logements ». Le projet dit « Libération Centre-Ville » au Bouscat compte parmi ces îlots.

Ce projet a pour objectifs d'articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) à dominante résidentielle associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat situé à l'Est du site, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin). Cette dernière opération, située aux abords de la future station tramway est venue en effet compléter et étendre l'emprise de l'îlot témoin initialement identifiée.

3. L'opération de reconversion des établissements Renault

En novembre 2012, et conformément aux termes de la convention de partenariat approuvée par délibération communautaire n°2012/0588 du 28 septembre 2012 et signée le 18 décembre 2012 avec la Commune du Bouscat et La Cub, la société Simcra (société propriétaire des fonciers exploités par les établissements Renault) a lancé un appel d'offre de cession de ses biens fonciers et immobiliers sis avenue de la Libération au Bouscat, auprès de maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre en vue de la réalisation d'un programme prévisionnel immobilier d'importance.

Cette consultation a fixé comme objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes du propriétaire, et de l'économie générale du projet.

Le projet lauréat –Véalis développement et Bouygues Immobilier- développe environ 35 500 m² de surface de plancher constitué de :

- Une résidence services séniors d'environ 100 chambres
- Environ 300 logements dont une soixantaine de logements locatifs sociaux et une quarantaine de logements en accession sociale
- environ 5 450 m² de surfaces commerciales et/ou activités

La SCI Cœur du Bouscat constituée pour la réalisation du projet est bénéficiaire de deux promesses synallagmatiques de vente avec la société SIMCRA, groupe Renault, sur les parcelles numérotées AT 113, AT 187 et AT 305, situées 253 et 273 avenue de la Libération sur la commune du Bouscat en zones UE3 et UDm3 au Plan local d'urbanisme approuvé le 21 juillet 2006 par le conseil communautaire de la collectivité. La mise en œuvre des procédures nécessaires de modification des documents d'urbanisme permettant la réalisation du projet dans les conditions prévues sera soumise à l'approbation de l'organe délibérant de la collectivité.

4. Le projet de rénovation et développement de la Résidence Jean Moulin par Gironde Habitat

Parallèlement, en mars 2013, Gironde Habitat, Office public de l'habitat de la Gironde, a lancé un dialogue compétitif visant à sélectionner une équipe de prestataire en charge de la maîtrise d'œuvre d'un projet de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin, sise avenue de la Libération au Bouscat, dont l'office est propriétaire.

Au terme de ce dialogue compétitif au sein duquel étaient associés la Ville du Bouscat et La Cub, le projet du groupement Artotec / RCR Arquitectes / Terrell / Astéo / Math Ingénierie / Atelier Physalis a été retenu en décembre 2013.

Le projet porte sur un programme prévisionnel d'environ 34 nouveaux logements locatifs sociaux, soit environ 2 465 m² de surface de plancher répartie en 10 T2, 16 T3, 6 T4, 2 T5 et d'une offre de réhabilitation et extension d'environ 1 975 m² SP des logements existants.

5. Le programme prévisionnel d'équipements publics de l'opération « Libération Centre-ville »

Le programme prévisionnel d'espaces publics de « Libération Centre-ville » vise une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tramway communautaire ainsi qu'une mise en relation étroite avec le centre-ville du Bouscat situé à l'Est de l'îlot via la Rue Paul Bert. Ce programme est rendu également nécessaire par les projets de reconversion des établissements Renault et de la résidence J. Moulin, en terme notamment de desserte urbaine.

D'intérêt général, ce programme d'une emprise globale prévisionnelle d'environ 15 400 m², se décline comme suit :

- le 'petit espace métropolitain', espace d'échelle métropolitaine d'interconnexion entre tramway et îlot témoin, à vocation de modes doux et usages apaisés,
- les venelles,
- la nouvelle voie à sens unique Nord Sud en limite Est de l'opération,
- l'élargissement Sud de la rue du 8 mai 1945 au droit de l'îlot témoin dont le socle en rez-de-chaussé se destine à des usages de services et commerciaux,
- l'élargissement Nord de la rue Paul Bert, en regard de l'Emplacement Réservé de voirie identifié au Plu sous le n° T645,
- le recalibrage Sud de la rue R. Lavigne, régularisant sa largeur d'emprise à l'instar de sa partie ouest,
- la rue nouvelle Castéja, permettant de désenclaver la propriété Castéja à l'Est de l'îlot et desservir les nouveaux programmes immobiliers faisant front sur l'avenue de la Libération et les nouveaux logements de la Résidence Jean Moulin,
- la nouvelle aire de stationnement sur l'emprise actuelle du CCAS

6. Concertation préalable

De par son emprise importante, et sa formation en ensemble indivisible au regard du projet global, ce programme prévisionnel d'espaces publics nécessite un montant d'investissement dépassant 1 900 000€ TTC. Conformément aux dispositions des articles R300-1, R300-2 et R300-3 du code de l'urbanisme, "la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros TTC" est soumise à l'obligation de concertation prévue par l'article L300-2 du code de l'urbanisme (3^e dudit article).

Ainsi la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé par délibération en date du 27 juin 2014 d'ouvrir la concertation relative au programme prévisionnel des équipements publics de l'opération Libération centre-ville, d'en définir les objectifs et enjeux et d'arrêter les modalités de la concertation préalable dans le respect de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme.

Parallèlement, conformément à l'article L 300-2 III bis du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire de la commune du Bouscat a arrêté, en date du 1^e juillet l'ouverture de la concertation préalable portant sur le programme global immobilier prévisionnel de l'opération 'Libération Centre-ville' dont les maîtrises d'ouvrage sont la SCI Cœur du Bouscat pour le projet de reconversion des établissements Renault et Gironde Habitat pour le projet de rénovation et de développement de la Résidence Jean Moulin.

Ces deux concertations ont été menées concomitamment selon des modalités conjointes et ont notamment donné lieu à l'organisation d'une réunion publique le 8 juillet 2014.

Puis, en date du 30 septembre 2014, Monsieur le maire a clôturé cette concertation portant sur le programme immobilier de l'opération Libération centre-ville.

Parallèlement, la Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération en date du 31 octobre 2014, a décidé de tirer le bilan de la concertation préalable et d'arrêter le programme prévisionnel des équipements publics.

7. Projet Urbain Partenarial

Le programme des équipements publics étant rendu nécessaire à la réalisation du projet de reconversion des établissements Renault, la SCI Cœur du Bouscat a accepté le principe d'une participation au financement de ces équipements publics. Dans ces conditions, La Communauté Urbaine de Bordeaux, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et la SCI Cœur du Bouscat, futur constructeur, ont convenu de conclure une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après reproduit :

« 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'Etat, 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. »

8. L'opération d'aménagement

Considérant, le programme des constructions des projets immobiliers de reconversion des établissements Renault et de la résidence Jean Moulin, et du programme des équipements publics ci-dessus détaillés, le projet d'aménagement d'ensemble prévoit :

- un programme prévisionnel de construction d'environ 39 940 m² de surface de plancher à destination de logements, résidence services seniors, commerces et activités. La programmation logement, conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat, présente 25% de surface de plancher de logements locatifs sociaux, soit environ 8 840 m² (93 logements et extensions de l'existant). Ce programme se

décompose lui-même selon les deux opérations de la SCI 'Cœur du Bouscat' pour 35 500m² de surface de plancher et celle de Gironde Habitat pour 4 440 m² de surface de plancher.

- un programme prévisionnel d'espace public d'environ 15 400 m²

Considérant,

- le bilan des concertations menées conjointement par la commune et la Cub
- les objectifs poursuivis dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet global inhérents à l'appel à projet '50000 logements autour des transports collectifs', participant en conséquence à la mise en œuvre des politiques communautaires de la collectivité,
- les caractéristiques du programme d'équipements publics et du programme de constructions, lesquels réunis forme une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé, par délibération en date du , de désigner la SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l’Article L. 332-11-3 du code de l’urbanisme, dans le cadre de la réalisation du programme des équipements publics de l’opération « Libération Centre-ville » située sur la commune du Bouscat.

Conformément à cette disposition, la présente Convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie du programme prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par le Constructeur.

Article 2 - 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 à la présente convention, soit le tènement des parcelles cadastrées AT 113, AT 187, et AT 305.

Article 3 – Définition du programme de construction réalisé par la SCI Cœur du Bouscat

La surface totale de plancher à développer sur le site par la SCI Cœur du Bouscat est de 35 500 m² qui se décomposent à titre prévisionnel comme suit :

- 24 650 m² de surface de plancher de logements, soit environ 300 logements dont environ 60 logements locatifs sociaux et environ 40 logements en accession à prix maîtrisé
- 5 400 m² de surface de plancher de résidence services séniors, soit 100 logements
- 5 450 m² de surface de plancher de commerces et activités.

En cohérence avec les orientations du Programme Local de l’Habitat, le programme de logement (hors résidence services séniors) se décompose à titre prévisionnel comme suit :

2 % de T1/T1bis

20 % de T2

40 % de T3

38 % de T4/T5

Article 4 - Programme prévisionnel des équipements publics à réaliser

La commune du Bouscat et la Communauté Urbaine de Bordeaux s’engagent à réaliser ou faire réaliser les équipements publics rendus nécessaire par l’opération de construction de la SCI Cœur du Bouscat, dont la liste et le coût prévisionnel (travaux, maîtrise d’œuvre et frais divers) sont fixés ci-après :

Il s’agit :

- des travaux d’aménagement d’espaces publics (revêtement de surface, éclairage, mobilier urbain, espaces verts, réseaux d’eaux pluviales, d’éclairage et d’arrosage)
- des travaux de fourniture et pose des bacs enterrés des ordures ménagères
- des travaux de rétention des eaux pluviales issues des futurs espaces publics et des constructions privées
- des travaux d’extension de réseaux nécessaires à l’alimentation des îlots E1 à E6
- des travaux d’extension de réseaux des eaux usées sous la nouvelle allée Castéja

- des travaux de raccordement ErDF haute tension et postes de transformation selon la pré-étude réalisée par ErDF

Les travaux de raccordements et branchements de l'opération immobilière aux réseaux divers au sens de l'Article L. 332-15 du Code de l'urbanisme sont pris en charge directement par le constructeur.

Il est précisé ici, que les travaux de réseaux eaux usées inscrits dans le programme d'équipements publics de l'opération ne concernent que les îlots A, B, RSS, E1 à E6. Les îlots C et D seront raccordés et pris en charge financièrement directement par le constructeur.

De plus, il est précisé ici, qu'en l'état actuel des études, à l'exception des travaux ci-avant détaillés, aucun travaux d'extension ou de renforcement de réseaux primaires n'est identifié. Si en cours d'études, des travaux d'extension ou de renforcement de réseaux sont nécessaires, la présente convention de PUP fera l'objet d'un avenant, conformément à l'article 12.

Cf plan en annexe 2 et cahier des limites de prestations en annexe 4

Equipements Publics		Coût HT (€)
Place publique : Le « Petit espace Métropolitain »		1 721 000
Voiries nouvelles: nouvel axe Nord Sud entre avenue du 8 mai 1945 et la rue Paul Bert nouvelle allée Castéja		593 500 373 200
Venelles : entre E1 et E3 entre E4 et E6		476 700 476 700
Aire de stationnement public		410 500
Elargissements de trottoirs : avenue du 8 mai 1945 rue Raymond Lavigne		98 000 39 500
Bacs enterrés des ordures ménagères		182 000
Surdimensionnement des ouvrages permettant la mutualisation de rétention des eaux pluviales		165 000
Extension de réseaux pour les îlots E1 à E6		384 000
Réseau eaux usées sous la nouvelle allée Castéja		36 400
Réseau haute tension et poste de transformation ErDF selon pré étude		47 500
TOTAL		5 004 000

Article 5 - Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l’Article 4 seront réalisés au plus tard un an après la livraison du dernier bâtiment.

Si les équipements publics définis à l’Article 4 n’étaient pas achevés dans ce délai, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au constructeur, sans préjudice d’éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 6 - Montant de la Participation financière due par le constructeur

La participation due par le constructeur est égale à la fraction du coût des équipements publics prévus à l’Article 4, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l’Article 2 de la présente convention.

Conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, cette fraction est fixée à :

50 % du coût total de réalisation du Petit Espace Métropolitain soit **860 500 €**

50 % du coût total de réalisation du nouvel axe Nord Sud, soit **296 750 €**

32 % du coût total de réalisation de la nouvelle allée Castéja, soit **119 400 €**

100 % du coût total de réalisation des venelles entre E1 et E3, soit **476 700 €**

100 % du coût total de réalisation des venelles entre E4 et E6, soit **476 700 €**

50 % du coût total de réalisation de la nouvelle aire de stationnement public, soit **205 250 €**

100 % du coût total de réalisation de l’élargissement de trottoir de l’avenue du 8 mai 1945, soit **98 000 €**

100 % du coût total de réalisation de l’élargissement de trottoir de la rue R Lavigne, soit **39 500 €**

100 % du coût total de réalisation des bacs enterrés des ordures ménagères, soit **182 000 €**

100 % du coût total de surdimensionnement des ouvrages permettant la mutualisation de rétention des eaux pluviales, soit **165 000 €**

100 % du coût total de réalisation des extensions de réseaux (îlots E1 à E6), soit **384 000 €**

100 % du coût total de réalisation du réseau des eaux usées sous la nouvelle allée Castéja, soit **36 400 €**

100 % du coût total de réalisation du réseau ErDF, soit **47 500 €**

En conséquence, le montant prévisionnel de la participation financière totale à la charge du constructeur s’élève à : **3 387 700 €**.

Sur la base d’un programme des équipements publics inchangé, ce montant peut être réajusté à la hausse en cours d’opération sur justificatifs dans la limite de **6%**, soit un montant total de **3 590 962 €** sans qu’il soit nécessaire de recourir à un avenant. Ceci correspondant à la marge d’aléas sur travaux par ailleurs provisionné dans la concession d’aménagement.

Article 7 - Modalités de versement

7.1. Le Constructeur s’engage, à la demande expresse de la collectivité à lui verser le montant de la participation prévue par la présente convention selon les modalités ci-après définies.

7.2. Le Constructeur s’engage à verser à la Collectivité la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes selon l’échéancier suivant :

- 10 % du montant prévisionnel dans les 90 jours ouvrés suivants la signature de l'acte authentique d'acquisition du foncier par la SCI Cœur du Bouscat
- 10 % du montant prévisionnel dans les 30 jours ouvrés suivants la notification du premier marché de travaux des équipements publics détaillés à l'Article 4
- 35 % du montant prévisionnel dans les 30 jours ouvrés suivants la facturation de 35 % du montant total des travaux des équipements publics détaillés à l'Article 4
- 40 % du montant prévisionnel dans les 30 jours ouvrés suivants la facturation de 75 % du montant total des travaux des équipements publics détaillés à l'Article 4
- 5 % du montant prévisionnel dans les 30 jours ouvrés suivants la livraison de l'ensemble des travaux des équipements publics détaillés à l'Article 4

Compte tenu de la délégation de maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation des équipements publics communaux à La Cub, acceptée par délibération communautaire n°..... en date du la Communauté urbaine de Bordeaux percevra l'intégralité de la participation de l'opérateur au titre des équipements de compétence communale et communautaire dans l'optique de leur réalisation.

Les sommes seront versées à la Communauté Urbaine de Bordeaux sur appels de fonds. Les équipements publics visés aux présentes étant réalisés par la Fabrique Métropolitaine au titre de la concession d'aménagement, ces appels de fonds seront établis par le concessionnaire pour le compte de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

7.3. Passés 30 jours après réception de l'appel de fonds, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue à la Collectivité, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

Article 8 - Garantie bancaire

8.1. Le Constructeur s'oblige à fournir à la Collectivité le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, préalablement agréé par elle, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux priviléges de discussion et de division des Articles 2298 et 2303 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des Articles 2309 et 2316 du Code Civil, le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

8.2. Le dit cautionnement devra être fourni dans les 90 jours ouvrés suivants la signature de l'acte authentique d'acquisition du foncier par la SCI Cœur du Bouscat.

Article 9 - Indexation

Les versements prévus aux Articles 6 et 7 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/lo dans lequel :

- lo est le dernier indice publié au, soit la date de signature de la présente convention, soit lo =
- I est le dernier indice publié 15 jours avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

Article 10 - Transfert du Permis - Mutation

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidaire avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 11 - Exonération de la taxe d'aménagement et participation financière à l'assainissement collectif

Conformément à l'Article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelée à l'Article 15 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

Seuls les permis de construire des îlots A, B, RSS, E1 à E6 seront exonérés, sur la période équivalente, de la participation financière à l'assainissement collectif (PFAC) conformément à la délibération n°2013 0381 du 31 mai 2013; les autres constructions (C et D) se raccordant directement au réseau des eaux usées existant.

Article 12 - Evolution de la convention - avenant

Les obligations nées de la présente convention pourront être modifiées pour tenir compte des évolutions affectant les conditions de réalisation du projet urbain partenarial (modification du programme des équipements publics, évolution du calendrier de réalisation....). Il s'agit notamment de l'identification en cours d'étude et échanges avec les différents concessionnaires de la nécessité de réalisation d'extension ou renforcement de réseaux.

Ces modifications seront constatées par un avenant.

Notamment, tout retard de commercialisation de l'opération immobilière aura pour conséquence un avenant de prorogation d'une durée équivalente au retard constaté, dans les limites réglementaires de prorogation de la procédure de projet urbain partenarial.

Il en ira de même dans l'hypothèse où le programme des équipements publics tel que décrit précédemment devait présenter des différences suite aux procédures devant le cas échéant être mises en œuvre au titre des Articles L. 123-1 et suivants et L. 126-1 du Code de l'environnement, ou en raison d'une prescription administrative.

Article 13 – Dégrèvement - Restitution

La Communauté urbaine de Bordeaux devra restituer un éventuel trop perçu de participation au constructeur dans un délai de 90 jours à compter de la réception de l'ensemble des équipements publics mentionnés à l'article 4, et sur présentation de justificatifs du concessionnaire.

En cas de non réalisation de tout ou partie de son programme par la SCI Cœur du Bouscat, pour quelque raison que ce soit, y compris dans l'hypothèse où les autorisations d'urbanisme seraient refusées, retirées ou annulées, la quote-part de la participation correspondant aux équipements déjà réalisés sera définitivement acquise à la CUB, si la participation a été versée, et directement exigible si elle n'a pas encore été versée.

Article 14 - Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Bordeaux.

Sans préjudice des recours ouverts par l'Article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la Collectivité dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

Article 15 - Entrée en vigueur

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

Article 16 - Effets

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

Article 17 - Formalités de publicité

Conformément aux Articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de la Collectivité et en Maire du Bouscat. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée en pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Collectivité.

Conformément à l'article R. 431-23-2 du Code de l'Urbanisme, un extrait de la présente convention, précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement et participation financière à l'assainissement collectif, sera joint aux dossiers de demande de permis de construire.

Article 18 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la Collectivité à l'Hôtel de Communauté
- pour le Constructeur, en son siège social

Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux

Les parties :

Le Constructeur

La Collectivité

Pièces annexées

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Plan des équipements publics

Annexe 3 : Planning prévisionnel de l'opération

Annexe 4 : Cahier des limites de prestation