



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**

Délibération

Séance publique du 2 décembre 2016

N° 2016-720

Convocation du 25 novembre 2016

Aujourd'hui vendredi 2 décembre 2016 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 :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOIX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphan DELAUX à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel LABARDIN à M. Patrick BOBET à partir de 12h40
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES à partir de 11h10
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 11h00
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 12h35
M. Erick AOUIZERATE à Mme Arielle PIAZZA jusqu'à 10h30
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à M. Gérard CHAUSSET à partir de 11h50
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h40
Mme Chantal CHABBAT à Mme Dominique IRIART à partir de 11h46
M. Jean-Louis DAVID à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h25
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h20
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h25
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 10h35
M. Guillaume GARRIGUES à M. Daniel HICKEL à partir de 11h35
M. Jacques GUICHOIX à Mme André KISS à partir de 12h10
M. Pierre LOTHaire à M. Nicolas BRUGERE à partir de 12h40
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 10h30

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 2 décembre 2016	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2016-720

Le Taillan-Médoc - Aménagement du Chemin de la Houn de Castets - Projet urbain partenarial (PUP) selon la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) avec plusieurs opérateurs - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Avant la Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové(ALUR), il était possible de faire contribuer seulement au coup par coup des opérateurs au financement des équipements publics nécessaires à leur opération sur un mode contractuel, négociable, sans que la personne publique ait le moyen de le leur imposer, Mais dès lors qu'un équipement public excédait les besoins d'une opération de construction, il était difficile d'y faire contribuer les autres projets de constructions qui se développeraient et bénéficieraient de la même manière de l'équipement nouveau.

Désormais il est possible à l'occasion de la signature d'une première convention de PUP, d'imposer aux futurs opérateurs la signature de convention de PUP sur un périmètre plus vaste, en partageant dès le départ le coût des équipements publics.

Le nouvel alinéa de l'article L.332-11-3 II prévoit que :

« Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements. »

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

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. »

1/ Le contexte

Les parcelles AY5 et AY11 (propriétés de Bordeaux Métropole) et AX454 (privée) sont desservies par le Chemin de la Houn de Castets au Taillan-Médoc.

Elles sont situées près du centre-ville, à 500m environ à l'est.

Elles sont classées en zone urbaine multifonctionnelle (UPm4 : secteur de tissu pavillonnaire moyenne densité) au Plan local d'urbanisme (PLU) actuel. A ce titre, elles peuvent accueillir des opérations immobilières.

C'est dans ce contexte que MESOLIA (sur la parcelle AY11), SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT (NEXITY) (sur la parcelle AX454) et GIRONDE HABITAT (sur la parcelle AY5), ont élaboré un programme de construction de logements.

MESOLIA, sur la parcelle AY11 d'une surface de 4946 m² propriété de Bordeaux Métropole, prévoit la construction de 31 logements sociaux se répartissant en 12 maisons et 19 logements collectifs, qui développent au total une surface plancher de 1975 m².

SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT (NEXITY) a élaboré, sur la parcelle privée AX454 d'une contenance de 5455 m², un projet de construction de 32 logements, dont 15 logements locatifs sociaux. Ces 32 logements développent au total une surface plancher de 2114m². Ils se répartissent en 27 logements locatifs et 5 maisons individuelles.

Enfin, sur la parcelle AY5 appartenant à Bordeaux Métropole, d'une contenance de 4291 m², GIRONDE HABITAT, opérateur pressenti, étudie actuellement un projet de construction de logements sociaux. Le projet n'est actuellement pas abouti.

Ces terrains sont desservis par le Chemin de la Houn de Castets, chemin rural qui fait l'objet d'un emplacement réservé de voirie au PLU : opération T153, qui prévoit, dans une emprise générale de 10m, l'élargissement de ce chemin, sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Par délibérationn°06/06.10.2016 du 6 octobre 2016, la ville du Taillan-Médoc a décidé le déclassement de ce chemin du domaine communal, en vue de son incorporation ultérieure dans le domaine public de Bordeaux Métropole.

Ce chemin n'est actuellement que partiellement aménagé, à ses deux extrémités. Dans sa partie centrale, d'une longueur de 200m environ, sur laquelle se desservent les 3 parcelles AY5,AY11 et AX454, le chemin se réduit à une chaussée étroite large de 3,50m environ, et à des accotements engravés et enherbés. Aucun assainissement pluvial n'existe. Le chemin est donc inadapté pour accueillir près de 80 logements supplémentaires sur trois programmes immobiliers, en termes de circulation et d'assainissement pluvial.

Il est donc nécessaire d'aménager cette section de voie, dans son emprise définitive, en mettant en place un assainissement pluvial, en créant une chaussée à double sens en enrobés de 5m de large, des trottoirs et du stationnement longitudinal. Cet aménagement comprendra également les travaux de signalisation et la végétalisation de certains espaces.

Il sera nécessaire par ailleurs de remettre à niveau l'éclairage public pour répondre aux besoins des nouveaux habitants qui vont circuler sur cette voie proche du centre bourg.

Enfin, une extension du réseau de distribution électrique est nécessaire, et l'enfouissement des réseaux électriques, de télécommunications électroniques, et éclairage public est prévu.

S'agissant d'aménager une voie de desserte principalement destinée aux besoins des projets immobiliers qui sont envisagés le long du chemin de la Houn de Castets, il est proposé que les opérateurs participent à hauteur de 50% du coût total des équipements publics, les 50% restants seront financés par Bordeaux Métropole sur le FIC de la ville du Taillan-Médoc.

2/ Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet d'arrêter les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP/ALUR Chemin de Houn de Castets au Taillan-Médoc, le programme des équipements publics à réaliser

ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives. La délibération a également pour objet d'arrêter les dispositions de la convention/type qui s'imposera aux futurs opérateurs du périmètre, et d'approuver la convention de PUP/ALUR avec le 1^{er} opérateur SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT.

Les modalités de délégation de la maîtrise d'ouvrage de la ville du Taillan-Médoc à Bordeaux Métropole pour la réalisation des ouvrages publics relevant de sa compétence ainsi que les modalités de versement à la ville de la participation financière perçue intégralement par la Métropole pour ces derniers, feront l'objet d'une convention et d'une délibération séparée ultérieure.

3/ - Périmètre du Projet urbain partenarial – Durée d'institution du périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

4/ Programme des équipements publics – lien de proportionnalité – Estimation- Maîtrise d'ouvrage

La métropole et la ville s'engagent à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre du PUP ALUR ci-annexé.

Ce programme des équipements publics consiste principalement à réaliser la requalification et l'adaptation du Chemin de Houn de Castets, comme indiqué précédemment.

Le coût total des équipements publics est de 302 672 € HT (363 206 € TTC). Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux habitants résidant actuellement sur le Chemin de la Houn de Castets, ainsi qu'aux futurs habitants et usagers des trois projets immobiliers à venir. Au regard de cette situation, le coût total sera pris en charge à hauteur de 50 % par les nouvelles constructions du périmètre du PUP/ALUR, et de 50 % par le budget général de la métropole et de la ville en fonction de leurs compétences respectives.

Equipements publics	Maitrise d'ouvrage	Délai de réalisation prévisionnel	Coût Total HT	Coût affecté au PUP/ALUR 50 % € HT
Chemin de la Houn de Castets : requalification, y compris assainissement pluvial, signalisation, végétalisation , et frais afférents aux études et chantier	BORDEAUX METROPOLE	3 mois	220 000	110 000
Enfouissement du réseau électrique	BORDEAUX METROPOLE	2 mois	25 000	12 500
Extension du réseau de distribution électrique	LA VILLE		7672	3836
Eclairage public	LA VILLE		25 000	12 500
Enfouissement des réseaux de télécommunications électroniques et éclairage public	LA VILLE		25 000	12 500
TOTAL :			302 672	151 336

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Le coût des travaux d'assainissement des eaux usées n'a pas été pris en compte dans le coût des équipements publics arrêtés ci-dessus. Il en résulte que la signature de la convention de PUP n'est pas exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du Code de la santé publique.

5/ Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel.

Bordeaux Métropole et la ville s'engagent à démarrer les travaux à partir de la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) du premier opérateur et en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière.

6/ – Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP ALUR

Le mode de répartition s'appuie sur la constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP/ALUR, laquelle est estimée à 4989 m² de surface de plancher en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur.

Cette constructibilité se répartit comme suit :

Projets	Surface terrain (m ²)	Surface plancher prévisionnelle SDP (m ²)	% surface de plancher/ surface de terrain
Mésolia	4 946,00	1 975,00	39,93
Nexity	5 455,00	2 114,00	38,75
3 ème opérateur	4 291,00	900	20,97
TOTAL	14 692,00	4 989	33,96%

Il est proposé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher qui sera édifiée par chacun d'eux à la suite de la délivrance des permis de construire, qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif.

Pour cela il est proposé de déterminer le montant par m² de surface de plancher de la participation au PUP ALUR, correspondant au montant du coût de travaux prévisionnel imputé au PUP/ALUR, soit 151 336 € HT divisé par la surface de plancher totale prévisionnelle du périmètre, soit 4 989 m². **Il en résulte un montant de participation de 30,33 euros/ m² de surface de plancher.**

7/ Montant de la participation financière due par l'opérateur

L'opérateur s'engagera à verser à la métropole la somme correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multiplié par 30,33 euros (participation par m² de surface de plancher).

8/ Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur s'engagera à verser à Bordeaux Métropole la participation du projet urbain partenarial/ALUR mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- en deux versements :

- le premier versement interviendra 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constaté par l'administration
- le solde 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constatée par l'administration

9/ Exonération de la taxe d'aménagement

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

10/ Affichage – Caractère exécutoire – formalités

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, sera tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du code de l'urbanisme).

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.(R.332-25-2 du code de l'urbanisme).

Une même mention sera est en outre publiée :

a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'[article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales](#), lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

b) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'[article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales](#), s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

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.

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 le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.332-11-3 et L.332-11-4,

VU le PLU approuvé en date du 21 juillet 2006,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt d'accompagner le projet urbain partenarial pour la requalification du chemin de la Houn de Castets, demandé par SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT, et de confier l'aménagement global à Bordeaux Métropole dans le cadre de conventions,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics sur le Chemin de la Houn de Castets qui vont bénéficier aux habitants résidant actuellement sur cette voie ainsi qu'aux habitants et usagers des projets immobiliers qui vont se développer dans le périmètre le long du Chemin de la Houn de Castets au Taillan-Méoc.

DECIDE

Article 1 : il est décidé d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial (PUP/ALUR) au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme, pour une durée de 10 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de 302 672 euros HT , dont 50 % est mis à la charge des opérateurs du périmètre de PUP Houn de Castets (151 336 euros HT), et dont 50 % sera pris en charge par le budget général des personnes publiques et d'adopter les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées.

Article 2 : le montant de la participation au PUP/ALUR est de 30,33 euros/ m² de surface de plancher, multiplié par la surface de plancher du projet telle qu'elle résulte du permis de construire qui sera délivré.

Article 3 : le coût total HT des équipements publics de compétence Ville est de 57 672 €.

Le coût total HT des équipements publics de compétence Bordeaux Métropole est de 245 000 €.

Les recettes prévisionnelles du PUP/ALUR sont :

- pour la ville : 28 836 €
- pour Bordeaux Métropole :122 500 €

Article 4 : le président est autorisé à signer la 1^{ère} convention de PUP/ALUR avec SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT ci-annexée, ainsi que les conventions successives avec les opérateurs conformément à la convention/type ci-annexée.

Article 5 : les dépenses relatives à cet aménagement seront imputées pour les dépenses relevant des compétences de Bordeaux Métropole sur le budget principal au chapitre 23 - articles 23151, 231534, 231538 et au chapitre 204 article 20422-fonction 844 et pour les dépenses relevant des compétences de la commune du Taillan-Médoc sur le compte 458 ouvert à cet effet.

Les recettes seront imputées pour la quote-part revenant à Bordeaux Métropole sur le budget principal chapitre 13 –articles 1318 et 1328-fonction 844 et pour la quote-part revenant à la commune du Taillan-Médoc sur le compte 458 ouvert à cet effet .

L'exonération de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Article 6 : la présente délibération et les conventions de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre sera reporté aux annexes du PLU.

Les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 décembre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 15 DÉCEMBRE 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 15 DÉCEMBRE 2016	Monsieur Michel DUCHENE

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL/ALUR
CHEMIN HOUN DE CASTETS – LE TAILLAN MEDOC
L.332-11-3 II du code de l'urbanisme**

Entre :

La Société SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT
Représentée par Monsieur Jean BENUCCI .
En qualité de gérant de la société NEXITY REGIONS
ci-après dénommé l'Opérateur

ET

La Ville du Taillan-Médoc
Représentée par Le Maire Madame Agnès Versepuy
Agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° du,
Ci-après dénommée la Ville

ET

Bordeaux Métropole
représentée par M. Alain Juppé en sa qualité de Président, agissant en vertu des
délibérations n°du Conseil de Bordeaux Métropole du,

Ci-après dénommé LA METROPOLE

D'autre part,

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 II et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, par l'opérateur SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT, de la réalisation par les personnes publiques compétentes, des équipements publics liés à la requalification et à l'adaptation du Chemin Houn de Castets, au Taillan-Médoc, rendue nécessaire par son opération de construction de logements.

**PROJETS DE CONSTRUCTION, PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET
REPARTITION DES MAITRISES D'OUVRAGES**

Les parcelles AY5 et AY11 (propriétés de Bordeaux Metropole) et AX454 (privée) sont desservies par le Chemin de la Houn de Castets au Taillan-Médoc.
Elles sont situées près du centre-ville, à 500m environ à l'est .
Elles sont classées en zone urbaine multifonctionnelle (UPm4 :secteur de tissu pavillonnaire moyenne densité) au PLU actuel. A ce titre, elles peuvent accueillir des

opérations immobilières .

C'est dans ce contexte que MESOLIA (sur la parcelle AY11) , SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT (NEXITY) (sur la parcelle AX454) et GIRONDE HABITAT (sur la parcelle AY5) , ont élaboré un programme de construction de logements.

Description des projets d'aménagement

MESOLIA, sur la parcelle AY11 d'une surface de 4946 m² propriété de Bordeaux Metropole, prévoit la construction de 31 logements sociaux se répartissant en 12 maisons et 19 logements collectifs, qui développent au total une surface plancher de 1975 m².

SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT (NEXITY) a élaboré, sur la parcelle privée AX454 d'une contenance de 5455 m², un projet de construction de 32 logements , dont 15 logements locatifs sociaux . Ces 32 logements développent au total une surface plancher de 2114m². Ils se répartissent en 27 logements locatifs et 5 maisons individuelles.

Enfin, sur la parcelle parcelle AY5 appartenant à Bordeaux Metropole , d'une contenance de 4291 m², GIRONDE HABITAT, opérateur pressenti, étudie actuellement un projet de construction de logements sociaux. Le projet n'est actuellement pas abouti .

Ces terrains sont desservis par le Chemin de la Houn de Castets, chemin rural qui fait l'objet d'un emplacement réservé de voirie au PLU : opération T153 , qui prévoit , dans une emprise générale de 10m, l'élargissement de ce chemin, sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Metropole. Par délibération n°06/06.10.2016 du 6 octobre 2016 la Ville du Taillan-Médoc a décidé le déclassement de ce chemin du domaine communal, en vue de son incorporation ultérieure dans le domaine public de Bordeaux Métropole.

Ce chemin n'est actuellement que partiellement aménagé, à ses deux extrémités . Dans sa partie centrale , d'une longueur de 200m environ, sur laquelle se desservent les 3 parcelles AY5,AY11 et AX454, le chemin se réduit à une chaussée étroite large de 3,50m environ, et à des accotements engravés et enherbés . Aucun assainissement pluvial n'existe.Le chemin est donc inadapté pour accueillir près de 80 logements supplémentaires sur trois programmes immobiliers, en terme de circulation et d'assainissement pluvial

Il est donc nécessaire d'aménager cette section de voie, dans son emprise définitive, en mettant en place un assainissement pluvial, en créant une chaussée à double sens en enrobés de 5m de large, des trottoirs et du stationnement longitudinal. Cet aménagement comprendra également les travaux de signalisation et la végétalisation de certains espaces.

Il sera nécessaire par ailleurs de remettre à niveau l'éclairage public pour répondre aux besoins des nouveaux habitants qui vont circuler sur cette voie proche du centre bourg.

Enfin, une extension du réseau de distribution électrique est nécessaire, et l'enfouissement des réseaux électriques, de télécommunications électroniques, et éclairage public est prévu.

Programme d'équipements d'accompagnement des projets de construction

Equipements privés propres aux 3 opérations :

Création des voies nouvelles de desserte des opérations sur la partie privée et raccordement sur le domaine public métropolitain.

Mise en place de tous les réseaux secs et humides nécessaires et branchements sur les réseaux publics..

Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole :

Travaux de voirie, y compris assainissement pluvial, signalisation, végétalisation de certains espaces ,ainsi que tous les frais afférents aux études et au chantier : études géotechniques, recherche amiante et HAP,investigations complémentaires, Coordination Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) : coût total estimé à: 220 000 € HT

Enfouissement du réseau électrique: coût total estimé à: 25 000 € HT

Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Ville :

Extension du réseau de distribution électrique : coût total estimé par ERDF à : 7671,58 € HT arrondi à 7672 € HT

Réfection de l'éclairage public : coût total estimé à : 25 000 € HT

Enfouissement du réseau de communications électroniques et d'éclairage public coût total estimé à : 25 000 € HT

Le cout prévisionnel total des équipements publics s'élève donc à 302 672 € HT soit 363 206 € TTC

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.

Foncier

Le foncier nécessaire à l'aménagement du Chemin de la Houn de Castets appartient au domaine public ou privé de Bordeaux Metropole, mais au droit de la parcelle AX454, l'alignement reste à réaliser .

SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT cédera à Bordeaux Metropole le terrain devant être incorporé à la voie publique pour son élargissement.

En conséquence, il a été convenu entre les parties 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 II du code de

l'urbanisme (PUP « ALUR »), dans le cadre de la réalisation des équipements publics du Chemin Houn de Castets situé sur la commune du Taillan Médoc.

L.332-11-3 du code de l'urbanisme :

II-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

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.

Conformément à cette disposition, la présente convention est adoptée par le Conseil Métropolitain et la Ville, et devra être signée par l'opérateur SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT .

Cette convention qui s'impose à l'opérateur précise le périmètre du PUP/ALUR, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, les modalités de prise en charge financière par le constructeur, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives, le montant de la participation de l'opérateur, et précise les dispositions de la convention.

Les modalités de délégation de la maîtrise d'ouvrage de la Ville du Taillan-Médoc à Bordeaux Métropole pour la réalisation des ouvrages publics relevant de sa compétence ainsi que les modalités de versement à la Ville de la participation financière perçue intégralement par la Métropole pour ces derniers, feront l'objet d'une convention et d'une délibération séparée ultérieure.

Article 2 - Périmètre du projet urbain partenarial – Durée d'institution du périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Article 3 -Projet de constructions de l'opérateur SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT sur le terrain cadastré AX454

SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT , sur la parcelle AX454 d'une surface de 5455 m² , prévoit la construction de 32 logements se répartissant en 5 maisons individuelles et 27 logements collectifs , qui développent au total une surface plancher de 2114 m².
(PC : 33 519 16Z0028)

Article 4 -Programme des équipements publics – lien de proportionnalité – Estimation- Maîtrise d'ouvrage

La Métropole et la Ville s'engagent à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre du PUP ALUR ci-annexé.

Ce programme des équipements publics consiste principalement à réaliser la requalification et l'adaptation du Chemin de Houn de Castets, comme indiqué précédemment.

Le coût total des équipements publics est de 302 672 € HT. Ce coût total sera pris en charge à hauteur de 50 % par les constructions du périmètre du PUP/ALUR, et de 50 % par le budget général de La Métropole et de la Ville en fonction de leurs compétences respectives.

Equipements publics	Maitrise d'ouvrage	Délai de réalisation prévisionnel	Coût Total HT	Coût affecté au PUP/ALUR 50 % € HT
Chemin de la Houn de Castets : requalification, y compris assainissement pluvial, signalisation, végétalisation , et frais afférents aux études et chantier	BORDEAUX METROPOLE	3 mois	220 000	110 000
Enfouissement du réseau électrique	BORDEAUX METROPOLE	2 mois	25 000	12 500
Extension du réseau de distribution électrique	LA VILLE		7672	3836
Eclairage public	LA VILLE		25 000	12 500
Enfouissement des réseaux de télécommunications électroniques et éclairage public	LA VILLE		25 000	12 500
TOTAL :			302 672	151 336

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Le coût des travaux d'assainissement des eaux usées n'a pas été pris en compte dans le coût des équipements publics arrêtés ci-dessus. Il en résulte que la signature de la convention de PUP n'est pas exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du code de la santé publique.

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

Bordeaux Métropole et la Ville s'engagent à démarrer les travaux à partir de la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération immobilière.

Article 6 – Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP ALUR.

Le mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs est indiqué dans la délibération n°du 2 décembre 2016.

Article 7- Montant de la participation financière due par l'opérateur

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêté dans la délibération n°du 2 décembre 2016, l'opérateur s'engage à verser à la Métropole la somme de 64 117,62 € correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet , soit 2114 m² de surface de plancher, multiplié par 30,33 euros (participation par m² de surface de plancher).

Article 8 : Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, l'Opérateur s'engage à verser à Bordeaux Métropole la participation du projet urbain partenarial/ALUR mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- en deux versements :

- le premier versement interviendra 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constaté par l'Administration
- le solde 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'Opérateur par LRAR ou constatée par l'Administration

Article 9 Exonération de la taxe d'aménagement

En vertu de l'article L.332-11-4,du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans.ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Article 10 Non réalisation du projet de construction par l'opérateur

La présente convention sera résiliée en cas d'abandon du projet de construction par l'opérateur.

Article 11 Avenant

Toutes modifications éventuelles de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 12 : transfert de permis de construire, mutations

En cas de transfert de permis de construire visé en article 3, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'Opérateur 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.

L'Opérateur sera tenu solidairement 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 13 Affichage – Caractère exécutoire – formalités

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

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, est tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du code de l'urbanisme)

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-2 du code de l'urbanisme)

Une même mention en est en outre publiée :

- a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- b) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

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 14 Litige :

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.

Article 15 liste des annexes :

- Périmètre du projet urbain partenarial

Fait à Le

Signatures :

Pour l'opérateur SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT,

Monsieur Jean BENUCCI , gérant de la société NEXITY REGIONS

Pour la Commune , le Maire, Madame Agnès Versepuy

Pour Bordeaux Métropole , le Président, Monsieur Alain Juppé

LE TAILLAN MEDOC - CHEMIN DE LA HOUN DE CASTETS



**CONVENTION TYPE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL/ALUR
CHEMIN HOUN DE CASTETS – LE TAILLAN-MEDOC
L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme**

Entre :

La Société
Représentée par M.
En qualité de
ci-après dénommé l'Opérateur ...X.....

ET

La Ville du Taillan-Médoc
Représentée par Le Maire Madame Agnès Versepuy
Agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° du,
Ci Après dénommé La Ville

ET

Bordeaux Métropole
représentée par M. Alain Juppé en sa qualité de Président, agissant en vertu des
délibérations n°du Conseil de Bordeaux Métropole du,

Ci-après dénommé LA METROPOLE

D'autre part,

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 II et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial type a pour objet la prise en charge financière, par plusieurs opérations de constructions successives, de la réalisation par les personnes publiques compétentes, des équipements publics liés à la requalification et à l'adaptation du Chemin Houn de Castets, au Taillan-Médoc, rendue nécessaire par ces opérations de constructions de logements futures.

PROJETS DE CONSTRUCTION, PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET REPARTITION DES MAITRISES D'OUVRAGES

Les parcelles AY5 et AY11 (propriétés de Bordeaux Métropole) et AX454 (privée) sont desservies par le Chemin de la Houn de Castets au Taillan-Médoc.
Elles sont situées près du centre-ville, à 500m environ à l'est .
Elles sont classées en zone urbaine multifonctionnelle (UPm4 :secteur de tissu pavillonnaire moyenne densité) au PLU actuel. A ce titre, elles peuvent accueillir des

opérations immobilières .

C'est dans ce contexte que MESOLIA (sur la parcelle AY11) , SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT (NEXITY) (sur la parcelle AX454) et GIRONDE HABITAT (sur la parcelle AY5), ont élaboré un programme de construction de logements.

Description des projets d'aménagement

MESOLIA, sur la parcelle AY11 d'une surface de 4946 m² propriété de Bordeaux Métropole, prévoit la construction de 31 logements sociaux se répartissant en 12 maisons et 19 logements collectifs , qui développent au total une surface plancher de 1975 m².

SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT (NEXITY) a élaboré, sur la parcelle privée AX454 d'une contenance de 5455 m², un projet de construction de 32 logements , dont 15 logements locatifs sociaux. Ces 32 logements développent au total une surface plancher de 2114m². Ils se répartissent en 27 logements locatifs et 5 maisons individuelles.

Enfin, sur la parcelle parcellle AY5 appartenant à Bordeaux Métropole, d'une contenance de 4291 m², GIRONDE HABITAT, opérateur pressenti, étudie actuellement un projet de construction de logements sociaux. Le projet n'est actuellement pas abouti .

Ces terrains sont desservis par le Chemin de la Houn de Castets, chemin rural qui fait l'objet d'un emplacement réservé de voirie au PLU : opération T153, qui prévoit, dans une emprise générale de 10m, l'élargissement de ce chemin, sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Par délibération n°06/06.10.2016 du 6 octobre 2016, la Ville du Taillan-Médoc a décidé le déclassement de ce chemin du domaine communal ,en vue de son incorporation ultérieure dans le domaine public de Bordeaux Métropole.

Ce chemin n'est actuellement que partiellement aménagé, à ses deux extrémités . Dans sa partie centrale , d'une longueur de 200m environ, sur laquelle se desservent les 3 parcelles AY5,AY11 et AX454, le chemin se réduit à une chaussée étroite large de 3,50m environ, et à des accotements engravés et enherbés. Aucun assainissement pluvial n'existe. Le chemin est donc inadapté pour accueillir près de 80 logements supplémentaires sur trois programmes immobiliers, en terme de circulation et d'assainissement pluvial

Il est donc nécessaire d'aménager cette section de voie, dans son emprise définitive, en mettant en place un assainissement pluvial, en créant une chaussée à double sens en enrobés de 5m de large, des trottoirs et du stationnement longitudinal. Cet aménagement comprendra également les travaux de signalisation et la végétalisation de certains espaces.

Il sera nécessaire par ailleurs de remettre à niveau l'éclairage public pour répondre aux besoins des nouveaux habitants qui vont circuler sur cette voie proche du centre bourg.

Enfin, une extension du réseau de distribution électrique est nécessaire, et l'enfouissement des réseaux électriques, de télécommunications électroniques, et éclairage public est prévu .

Programme d'équipements d'accompagnement des projets de construction

Equipements privés propres aux 3 opérations :

Création des voies nouvelles de desserte des opérations sur la partie privée et raccordement sur le domaine public métropolitain.

Mise en place de tous les réseaux secs et humides nécessaires et branchements sur les réseaux publics.

Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole :

Travaux de voirie , y compris assainissement pluvial, signalisation, végétalisation de certains espaces ,ainsi que tous les frais afférents aux études et au chantier : études géotechniques, recherche amiante et HAP,investigations complémentaires, Coordination Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) : coût total estimé à : 220 000 € HT

Enfouissement du réseau électrique: coût total estimé à : 25 000 € HT

Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Ville :

Extension du réseau de distribution électrique : coût total estimé par ERDF à : 7671,58 € HT arrondi à 7672 € HT

Réfection de l'éclairage public : coût total estimé à : 25 000 € HT

Enfouissement du réseau de communications électroniques et d'éclairage public . coût total estimé à : 25 000 € HT

Le cout prévisionnel total des équipements publics s'élève donc à 302 672 € HT soit **363 206 € TTC**

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.

Foncier

Le foncier nécessaire à l'aménagement du Chemin de la Houn de Castets appartient au domaine public ou privé de Bordeaux Métropole, mais au droit de la parcelle AX454, l'alignement reste à réaliser .

SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT cédera à Bordeaux Métropole le terrain devant être incorporé à la voie publique pour son élargissement.

En conséquence, il a été convenu entre les parties 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 II du Code de l'urbanisme (PUP « ALUR »), dans le cadre de la réalisation des équipements publics du

Chemin Houn de Castets situé sur la commune du Taillan-Médoc.

L.332-11-3 du Code de l'urbanisme :

II-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

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.

Conformément à cette disposition, la présente convention-type est adoptée par le Conseil Métropolitain et la Ville, et devra être signé par les opérateurs inclus dans le périmètre du PUP/ALUR. Cette convention qui s'impose aux opérateurs précise le périmètre du PUP/ALUR, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, les modalités de prise en charge financière par les constructeurs, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives, le montant de la participation de l'opérateur, et précise les dispositions de la convention/type.

Une première convention de PUP/ALUR sera signée avec l'opérateur SNC GENERAL FOY INVESTISSEMENT

Les modalités de délégation de la maîtrise d'ouvrage de la Ville du Taillan-Médoc à Bordeaux Métropole pour la réalisation des ouvrages publics relevant de sa compétence ainsi que les modalités de versement à la Ville de la participation financière perçue intégralement par la Métropole pour ces derniers, feront l'objet d'une convention et d'une délibération séparée ultérieure.

Article 2 - Périmètre du projet urbain partenarial – Durée d'institution du périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention,

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Article 3 -Projet de constructions de l'opérateur X sur le terrain cadastré

X , sur la parcelle.....d'une surface de m² , prévoit la construction de logements qui développent au total une surface plancher de m².
(PC : 33 519

Article 4 -Programme des équipements publics – lien de proportionnalité – Estimation- Maîtrise d'ouvrage

la Métropole et La Ville s'engagent à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre du PUP ALUR ci-annexé.

Ce programme des équipements publics consiste principalement à réaliser la requalification et l'adaptation du Chemin de Houn de Castets, comme indiqué en préambule.

Le coût total des équipements publics est de 302 672 € HT. Ce coût total sera pris en charge à hauteur de 50 % par les constructions du périmètre du PUP/ALUR, et de 50 % par le budget général de La Métropole et de la Ville en fonction de leurs compétences respectives.

Equipements publics	Maitrise d'ouvrage	Délai de réalisation prévisionnel	Coût Total HT	Coût affecté au PUP/ALUR 50 % € HT
Chemin de la Houn de Castets : requalification, y compris assainissement pluvial, signalisation, végétalisation , et frais afférents aux études et chantier	BORDEAUX METROPOLE	3 mois	220 000	110 000
Enfouissement du réseau électrique	BORDEAUX METROPOLE	2 mois	25 000	12 500
Extension du réseau de distribution électrique	LA VILLE		7672	3836
Eclairage public	LA VILLE		25 000	12 500
Enfouissement des réseaux de télécommunications électroniques et éclairage public	LA VILLE		25 000	12 500
TOTAL :			302 672	151 336

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Le coût des travaux d'assainissement des eaux usées n'a pas été pris en compte dans le coût des équipements publics arrêtés ci-dessus. Il en résulte que la signature de la convention de PUP n'est pas exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du code de la santé publique.

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

Bordeaux Métropole et la Ville s'engagent à démarrer les travaux à partir de la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération immobilière.

Article 6 – Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP ALUR.

Le mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs est indiqué dans la délibération n°du 2 décembre 2016.

Article 7- Montant de la participation financière due par l'opérateur

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêté dans la délibération n°du 2 décembre 2016, l'opérateur s'engage à verser à la Métropole la somme de euros, correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet , soit m² de surface de plancher, multiplié par 30,33 euros (participation par m² de surface de plancher).

Article 8 : Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, l'Opérateur s'engage à verser à Bordeaux Métropole la participation du projet urbain partenarial/ALUR mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- en deux versements :

- le premier versement interviendra 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constaté par l'Administration
- le solde 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'Opérateur par LRAR ou constatée par l'Administration

Article 9 Exonération de la taxe d'aménagement

En vertu de l'article L.332-11-4,du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans.ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Article 10 Non réalisation du projet de construction par l'opérateur

La présente convention sera résiliée en cas d'abandon du projet de construction par l'opérateur.

Article 11 Avenant

Toutes modifications éventuelles de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 12 : transfert de permis de construire, mutations

En cas de transfert de permis de construire visé en article 3, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'Opérateur 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.

L'Opérateur sera tenu solidairement 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 13 Affichage – Caractère exécutoire – formalités

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

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, est tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du code de l'urbanisme)

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-2 du code de l'urbanisme)

Une même mention en est en outre publiée :

- a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- b) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

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 14 Litige :

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.

Article 15 liste des annexes :

- périmètre du projet urbain partenarial

Fait à Le

Signatures :

Pour l'opérateur X,

Pour la Commune , le Maire, Madame Agnès Versepuy

Pour Bordeaux Métropole , le Président, Monsieur Alain Juppé

LE TAILLAN MEDOC - CHEMIN DE LA HOUN DE CASTETS

