

|                                                                                   |                                                                                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>Conseil du 7 juillet 2017</b>                                                                                    | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | Direction générale Valorisation du territoire<br><br><b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b> | <b>N° 2017-478</b>  |

---

**Floirac - Aménagement du chemin des Plateaux et de la rue des Vignes - Projet urbain partenarial (PUP) avec l'opérateur Nexity - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La SCI FLOIRAC VIGNES (société NEXITY) souhaite réaliser un programme de logements sur le site d'un ancien domaine situé chemin des plateaux à Floirac.

Ce terrain est situé dans le périmètre de prise en considération instauré au titre de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme par délibération communautaire n° 2011/0129 en date du 25 mars 2011 et motivé par les risques d'incapacité des équipements publics actuels à accueillir d'avantage d'urbanisation. Ce périmètre de prise en considération permet ainsi de surseoir à statuer, dans les conditions définies à l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de rendre plus onéreuse la réalisation du projet, pour une durée de dix ans, soit jusqu'au 22 avril 2021.

En 2014, la Communauté urbaine de Bordeaux fait réaliser une étude urbaine et sociale qui a permis de définir un cadre au développement du secteur du Chemin des Plateaux en matière d'habitat et d'équipements, tout en préservant ses qualités paysagères.

Cette étude a produit un plan de référence, déterminant des principes d'aménagement et de fonctionnalité des espaces publics existants ou à créer, et des fiches actions proposant des orientations architecturales et paysagères pour les emprises foncières mutables. Pour des questions de calendrier, une partie seulement des prescriptions a pu être prise en compte dans le PLU (Plan local d'urbanisme) 3.1. La ville de Floirac a demandé son intégration dans notre document d'urbanisme à la prochaine procédure.

C'est dans ce cadre permettant un urbanisme négocié que la SCI a développé un projet sur l'un des secteurs mutables identifiés, les parcelles cadastrées BK 139 et 85, détachées du Domaine de la Vie. Il s'agit d'un programme de 40 logements. Ce projet est soutenu par la ville de Floirac et Bordeaux Métropole pour son respect des prescriptions architecturales et paysagères, son adéquation aux objectifs définis dans le PLU 3.1, notamment la recherche de qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales, la conception d'un habitat de qualité et la concentration du développement de l'urbanisation dans les espaces aujourd'hui urbanisables.

Afin d'accompagner ce projet, et compte tenu de l'insuffisance de la voirie existante pour répondre à un trafic supplémentaire au droit des parcelles constituant le terrain d'assiette du programme, des aménagements de l'espace public sont indispensables pour garantir la sécurité des usagers de la voirie. Ces aménagements, bien que bénéficiant à l'ensemble du quartier, sont rendus nécessaire par le projet. C'est pourquoi, il est proposé que son financement soit en partie mis à la charge de la SCI FLOIRAC VIGNES par le biais d'une convention de Projet urbain partenarial (PUP). L'opération est estimée à 498 000 € TTC.

Cette convention, jointe en annexe de cette délibération, précise les modalités contractuelles qui s'appliquent à la réalisation du programme d'équipements publics à réaliser en accompagnement du projet porté par l'opérateur privé. Elle sera jointe aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, il apparaît de bonne administration que les opérations puissent être mises en œuvre sous la conduite d'une seule personne publique, pour garantir la cohérence d'ensemble et l'homogénéité de l'aménagement de ce projet. Il est donc proposé que Bordeaux Métropole et la commune de Floirac concluent une convention de co-maîtrise d'ouvrage, dont le mandataire commun sera Bordeaux Métropole, pour la réalisation des aménagements de voirie. Notre établissement deviendra ainsi compétent pour réaliser les travaux d'éclairage public. Les études préalables seront toutefois réalisées par la commune de Floirac.

## **1. Description du projet d'aménagement**

Le projet urbain consiste en la réalisation d'un programme de construction de 40 logements en accession et des travaux de sécurité et d'accès nécessaires à leur desserte.

Le terrain, situé, à l'angle du chemin des Plateaux et de la rue des Vignes, est constitué des parcelles cadastrées section BK n°139 et 85. Il est issu d'un ancien domaine dont il conserve les qualités paysagères et notamment le boisement aux franges de la forêt de la Burthe (Parc des Coteaux).

Les 40 logements seront répartis en 3 immeubles collectifs en R+2 et 5 maisons individuelles en R+1. Le programme comprend également un parking paysager, un terrain de boules avec club-house et des jardins partagés qui visent à conférer une convivialité des espaces communs au cœur de l'opération.

## **2. Programme d'équipements d'accompagnement au projet de construction**

Ce programme de constructions doit s'accompagner d'un programme d'équipements en voirie de desserte motivés principalement par la sécurité.

L'augmentation des entrées et sorties de véhicules nécessite un aménagement de sécurité sur le chemin des Plateaux, au débouché de la rue des Vignes.

Par ailleurs, actuellement la rue des Vignes, au droit du projet, ne comporte pas de cheminement piéton aux normes et le stationnement s'y fait de manière sauvage. L'arrivée de l'opération nouvelle dans de bonnes conditions de sécurité ne peut se faire qu'avec le réaménagement de cette séquence de voie.

### **Équipements privés propres à l'opération d'aménagement**

L'OPÉRATEUR URBAIN assurera la maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation de l'ensemble des équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme, autorisés par le permis de construire valant division de son assiette foncière.

### **Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole**

Les aménagements de voirie comprennent les travaux de voirie, les travaux de signalisation, l'assainissement pluvial, la prise en compte des arrêts de bus existants, notamment leur mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), les aménagements paysagers ainsi que tous les frais afférents aux études et aux chantiers : études géotechniques, recherche amiante et HAP, investigations complémentaires, Coordination sécurité et protection de la santé (CSPS).

Il s'agit des travaux de voirie suivant :

- Réalisation d'un aménagement de sécurité sur le chemin des plateaux, au débouché de la rue des Vignes et prenant en compte la proximité du débouché de la côte du Coucut.

Coût estimé à **248 000 € TTC soit 206 666 € HT**

- Réaménagement de la rue des Vignes au droit du projet pour assurer les continuités piétonnes et aménager des places de stationnement.

Coût estimé à **250 000 € TTC soit 208 333 € HT (y compris l'éclairage public).**

### **Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Floirac**

- Adaptation du réseau d'éclairage public (cablage et travaux de génie civil) : remplacement et déplacement de candélabres.

Coût estimé à 20 000 **TTC soit 16 666 € HT**

A ce jour, le coût global estimatif des travaux s'élève à 498 000 € TTC soit 415 000 € HT.

### **3. Compatibilité du projet avec les politiques communautaires et les règles d'urbanisme**

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

Il participe aux mutations urbaines souhaitées par Bordeaux Métropole et la ville sur ce secteur de Commune.

### **4. Foncier**

L'OPERATEUR URBAIN se rendra propriétaire des deux parcelles (BK 139 et 85) composant l'assiette foncière de son opération de construction.

L'assiette du projet de voirie relève du domaine public. Le projet ne nécessite pas d'acquisition foncière.

### **5. Délai de réalisation des équipements**

Les travaux de construction, à la charge exclusive de l'OPERATEUR URBAIN, se dérouleront, après et sous réserves de l'obtention des autorisations d'urbanisme, entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et fin 2020.

La convention prévoit que, pour éviter les coordinations de chantier complexes et préserver l'état des futurs aménagements, les travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole seront réalisés après l'achèvement de l'opération privée.

Les études et travaux seront pilotés par le Pôle Territorial Rive Droite.

La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées, est estimée à 4 mois.

### **6. Participation financière de l'OPERATEUR URBAIN au programme des équipements publics**

Le besoin en aménagements de sécurité pour les usagers du domaine public étant principalement généré par l'opération privée, les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole seront financés selon un pourcentage proportionnel à ces besoins par l'opérateur urbain, soit à hauteur de :

- 20 % pour l'aménagement de sécurité sur le chemin des Plateaux, dans la limite de 41 700 € HT
- 50 % pour le réaménagement de la rue des Vignes au droit du projet, dans la limite de 104 200 € HT.

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

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

A ce jour, le coût global estimatif des travaux s'élève à 498 000 € TTC soit 415 000 € HT. Les titres de recette sont à payer dans un délai global de 30 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer. Tout dépassement de ce délai global de paiement fera courir de plein droit des intérêts moratoires au bénéfice de la Métropole. Le taux de ces intérêts moratoires sera celui du taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque centrale européenne (BCE) à son opération de refinancement principale la plus récente effectuée avant le 1<sup>er</sup> jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir majoré de sept points.

## **7. Financement**

Bordeaux Métropole assurera le préfinancement de la totalité des travaux estimés à 498 000 € TTC et mettra en recouvrement une partie des sommes acquittées auprès de l'Opérateur urbain et de la commune. La somme restant à la charge de Bordeaux Métropole sera financée dans le cadre de la contractualisation des projets avec la commune de Floirac (études sur le contrat de co-développement et travaux sur le Fond d'intervention communal (FIC) de Floirac).

## **8. Exonération des taxes et participations d'urbanisme**

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

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune de Floirac et plus largement sur le territoire de Bordeaux Métropole, concernant les constructions réalisées dans le périmètre du Projet urbain partenarial, objet de la convention, est de cinq (5) ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Le certificat d'affichage sera adressé aux parties.

## **9. Modification de la convention par avenant**

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

**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** l'article 2-11 de la loi Maitrise d'ouvrage public (MOP) du 12 juillet 1985,

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2121-12, L2121-13, L 5215-20, L 5215-26 L 5217,

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L332-11-3, L332-11-4 et R431-23-2,

**VU** le projet de convention de Projet Urbain Partenarial annexé à la présente et fixant les modalités de réalisation par Bordeaux Métropole et les conditions de participation financière de la SCI FLOIRAC VIGNES relatives aux équipements de voirie nécessaires à l'accompagnement d'un projet de construction de logements sur un terrain sis chemin des plateaux – rue des Vignes à Floirac

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'intérêt d'accompagner le Projet urbain partenarial pour l'aménagement de voirie rue de Vignes et chemin des Plateaux à Floirac demandé par la SCI FLOIRAC VIGNES et de confier l'aménagement global à Bordeaux Métropole dans le cadre de conventions,

### **DECIDE**

**Article 1** : d'autoriser Monsieur le Président à accepter la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux, incluant l'éclairage public, pour le réaménagement de la rue des Vignes et un aménagement de sécurité au débouché de cette rue sur le chemin des plateaux à Floirac, étant entendu qu'une convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la ville de Floirac sera formalisée ultérieurement

**Article 2** : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de Projet urbain partenarial entre Bordeaux Métropole et la SCI FLOIRAC VIGNES, et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de ce dossier,

**Article 3** : d'imputer les dépenses pour la part de Bordeaux Métropole sur le budget principal chapitre 23 – articles 23151 – fonction 844,231534 – fonction 844,231538 - fonction 844 et 20422 – fonction 844 et pour la part de la ville de Floirac sur le compte 458 ouvert à cet effet,

**Article 4** : de percevoir la recette sur le budget principal chapitre 13 – articles 1318 et 1328 – fonction 844 et pour la part de la ville de Floirac sur le compte 458 ouvert à cet effet.

-

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2017

|                                                                                                  |                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :<br/>20 JUILLET 2017</b><br><br><b>PUBLIÉ LE :<br/>20 JUILLET 2017</b> | Pour expédition conforme,<br><br>le Vice-président,<br><br><br>Monsieur Michel DUCHENE |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|