BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 7 juillet 2017**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages**	***N° 2017-474***

VILLENAVE D'ORNON - secteur nord - Instauration d'un Projet urbain partenarial (PUP) Alur pour financement d'équipement public communal - 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. Objet de la délibération

Dotée de fortes réserves foncières grâce à un stock de terrains non urbanisés et d'une trame parcellaire lâche offrant de grands terrains mutables, Villenave d'Ornon fait partie de ces communes de la première couronne qui ont vu émerger ces dernières années une forte dynamique constructive sur son territoire, stimulée par le contexte économique favorable et l'ouverture réglementaire offerte par le PLU.

Le secteur nord de la commune a accueilli une grande partie des ces nouvelles constructions ; de fortes capacités de construction existant encore, le quartier présente, à terme, un risque de sous-équipement scolaire auquel il convient de remédier en l'anticipant, malgré les précédents et récents investissements réalisés par la Métropole et la commune.

Au vu de l'importance du montant des investissements publics qui seront mobilisés pour répondre aux besoins de ce quartier en cours de densification et pour permettre aux collectivités de se doter de ressources financières en rapport avec les besoins générés par les futures constructions, il apparaît opportun de fixer sur ce territoire une participation des constructeurs par l'instauration d'un PUP ALUR.

La présente délibération a pour objet d'arrêter les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP/ALUR sur les principales opérations immobilières à venir sur le secteur 1 de l'actuelle carte scolaire à Villenave d'Ornon, 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 1er opérateur, la SCCV LP PROMOTION NOVELLIA, 25 rue BAYARD 31100 TOULOUSE, représentée par M. Laurent PONSOT.

Les modalités de reversement à la ville de la participation financière perçue intégralement par la Métropole pour ces derniers, feront l'objet d'une convention entre Bordeaux Métropole et la commune.

2. Le contexte : un quartier en pleine expansion démographique, qui nécessite la création d'un nouveau groupe scolaire

2.1. Un quartier en pleine dynamique de construction

Le secteur nord de la commune a bénéficié d'une part importante de la production de logements constatée ces dernières années sur la commune.

Cela est notamment dû aux mobilisations foncières des nombreuses emprises précédemment dédiées à la vente d'automobiles neuves ou d'occasion.

Cette dynamique perdure aujourd'hui, portée par la structure foncière lâche de certains îlots du quartier et par les règles du PLU.

Une première approche des estimations constructives à venir a été réalisée, basée à la fois sur les contacts avec les opérateurs immobiliers et sur la connaissance des parcelles mutables à court et moyen terme.

A ce jour, dans l'ensemble du périmètre de la carte scolaire du secteur 1, le bilan et la prospective sont les suivants.

- 710 logements ont été accordés entre 2014 et 2016,
- 3 programmes importants totalisant 227 logements sont à l'état de prospective dans le périmètre de cette carte scolaire ; ils seraient susceptibles d'être livrés à partir de 2019.

2.2. Une offre scolaire prochainement saturée, que la ville prévoit de développer

Mais il apparaît clairement que, sur le secteur 1 de la carte scolaire, l'offre scolaire s'avèrera insuffisante.

La ville estime nécessaire la construction de 5 classes réparties comme suit : 2 classes maternelles sur l'école La Cascade et 3 classes élémentaires à l'école Jean Macé. Ces besoins répondent aux opérations immobilières accordées ou en cours de construction à hauteur de 2 classes, et à celles restant à venir à hauteur de 3 classes, comme précisé ci-dessous.

3. Le programme prévisionnel de constructions futures dans le périmètre de la carte scolaire 1

Le programme prévisionnel de logements nouveaux, dans le quartier sud-est, et pour lesquels aucun permis de construire n'a été délivré, est estimé à environ 13 820 m² de Surface de Plancher (SDP) pour une production de 227 logements familiaux.

Le tableau suivant liste les sites et opérateurs, les programmes prévisionnels de constructions en nombre de logements et en m² SDP.

Secteur 1 - TABLEAU SDP PUP ALUR

SECTEURS PUP ALUR	N° DE REF SUR LE PLAN	NOUVEAUX PROGRAMMES ET LOTISSEMENTS	Références Cadastrales	LOGEMENTS NON SOCIAUX	LOGEMENTS SOCIAUX	Nombre de logements	SDP M²
Carte scolaire 1	95	CITY FINANCES – 17 impasse de Bénédigues	AL 230	15	25	40	2 730
	96	LP PROMOTION / NOVELLIA – 441, route de Toulouse	AH 395	42	23	65	4 090
	11	CAPELLI-DUVAL – 327, route de Toulouse	AB 96	74	48	122	7 000
		TOTAUX SECTEUR 1		131	96	227	13 820

4. Le programme des équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier

4.1 Le calcul des besoins scolaires générés par les futures constructions

Selon les éléments statistiques produits par la commune, **1 classe répond aux besoins générés par 100 logements neufs** ; la priorité donnée aux familles avec enfant par le taux de production de logement locatifs sociaux et l'importance de la programmation de logements familiaux expliquent ce ratio, qui peut être retenu pour estimer les futurs besoins.

L'application de ce ratio aux constructions futures aboutit au calcul suivant :

- 227 logements / 100 = 2,27 arrondi à 3 classes

Les besoins générés par la production de ces 227 logements restant à produire sont évalués à 3 classes.

4.2 Le coût prévisionnel du programme des équipements publics et la proportionnalité de leur mise à charge auprès des futurs constructeurs

Le coût prévisionnel des 5 classes à construire est estimé par la ville à 1 442 123 € TTC, soit 1,2 M€ HT (arrondi valeur juin 2017).

L'accueil de population nouvelle dans le quartier sud-est ne peut être poursuivi sans mise à niveau de l'offre scolaire par la ville, c'est pourquoi cet équipement revêt un caractère substantiel, dont le coût justifie l'instauration d'une participation des constructeurs pour la construction de 3 classes, soit 720 000 € HT.

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir repérés aux plans annexés.

Les recettes estimées des participations, calculées sur la base tarifaire présentée ci-après, s'élèveront à environ 720 000 €, couvrant le coût des 3 classes rendues nécessaires par les futurs logements ; ce montant est mis à charge des constructeurs qui réaliseront les opérations citées par la présente délibération.

4.3 Cas particuliers impliquant la nécessité de réaliser d'autres équipements publics

En supplément de l'équipement scolaire et sur la base d'un accord du constructeur, les conventions successives pourront viser le cas échéant des équipements publics différents en fonction des spécificités du projet, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme.

5. Périmètre du Projet urbain partenarial – Durée d'institution du périmètre

Le périmètre multisite d'application de la présente convention est délimité par les plans joints en annexe à la présente délibération.
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.

6. Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP Alur - Montant de la participation financière due par l'opérateur

Le mode de répartition s'appuie sur la constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP/ALUR, laquelle est estimée à 13 820 m² de surface de plancher en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur.

Il est proposé de faire contribuer les constructeurs de logements 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, ce qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif. La nature des constructions sera également prise en compte pour faire affecter une participation adaptée au logement locatif social, dans le droit fil des politiques métropolitaines.

Il est proposé de soumettre les constructeurs aux tarifs ci-dessous :

Destinations des constructions PUP ALUR 2017	Niveau de participation
▪ Logements financés en prêts locatifs sociaux aidés par l'Etat (PLUS ou PLAI)	**35 €/m² SDP**
▪ Autres catégories de logements	**65 €/m² SDP**
▪ Autres destinations	**0 €/m²SDP**

Le calcul du montant de la participation au PUP demandée au constructeur s'appuiera sur le permis de construire délivré pour la réalisation du projet ; ce calcul est le suivant :
Montant de la participation au PUP = nombre de m² de SDP figurant dans le permis de construire délivré x (multiplié par) le montant par m² de SDP par catégorie de construction défini ci-dessus.

7. Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel.

La ville, maître d'ouvrage des équipements, s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de constructions du périmètre multisite du PUP ALUR ci-

annexé ; elle engagera la consultation de maîtrise d'œuvre courant 2018-2019, dans un objectif d'ouverture à la rentrée scolaire 2019.

8. Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur versera à Bordeaux Métropole la participation du projet urbain partenarial/ALUR mise à sa charge en deux versements :

- 50% du montant de la participation 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constaté par l'administration,
- 50% du montant de la participation 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.

Pour mémoire, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP Alur, aucun équipement d'assainissement ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP Alur.

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 la convention de PUP à signer avec la SCCV LP PROMOTION NOVELLIA,

VU la convention de PUP type qui s'imposera aux futurs constructeurs du périmètre multisite,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux à vocation scolaire et petite enfance qui vont bénéficier aux habitants résidant actuellement dans le quartier ainsi qu'aux habitants et usagers des projets immobiliers qui vont se développer dans le périmètre du secteur 1 de la carte scolaire actuelle,

CONSIDERANT qu'il peut être mis à charge des constructeurs des futurs logements la totalité des coûts d'investissement des futurs équipements ci-dessus présentés,

DECIDE

Article 1 : Il est décidé d'instituer un périmètre multisite 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 1,2 M€ euros HT ; les opérateurs du périmètre du PUP multisite contribueront à hauteur d'environ 720 000 €.

Article 2 : Le montant de la participation au PUP/ALUR est calculé selon le tableau suivant, les surfaces prises en compte pour l'établissement de chacune des conventions PUP étant issues des surfaces de plancher autorisées mentionnées dans les arrêtés de permis de construire ou d'aménager.

Catégorie de constructions PUP ALUR 2017	Niveau de participation
▪ Logements financées en prêts locatifs sociaux aidés par l'Etat (PLUS et PLAI)	35 €/m² SDP
▪ Autres catégories de logements	65 €/m² SDP
▪ Autres types de constructions ne produisant pas de logements	0 €/m² SDP

Article 3 : Monsieur le Président est autorisé à signer :

- la 1ère convention ci-annexée de PUP/ALUR avec l'opérateur la SCCV LP PROMOTION NOVELLIA,
- les conventions successives avec les opérateurs conformément à la convention type ci-annexée et leurs éventuels avenants issus d'une évolution programmatique des opérations. Monsieur le Président pourra, le cas échéant, faire application de la disposition définie au II de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme permettant que les conventions successives puissent viser des équipements publics différents , en fonction des spécificités du projet, sur la base d'un accord de la part du constructeur,

Article 4 : Les recettes issues de ces conventions de PUP seront reversées par Bordeaux Métropole à la commune, à hauteur maximale de 720 000 €.

Article 5 :
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.
La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP Alur, aucun équipement d'assainissement ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP Alur.

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 multisite 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 7 juillet 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **20 JUILLET 2017** **PUBLIÉ LE :** **20 JUILLET 2017**	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE