

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 octobre 2017	N° 2017-662

Convocation du 20 octobre 2017

Aujourd'hui vendredi 27 octobre 2017 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 :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
M. Stéphan DELAUX à M. Didier CAZABONNE
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
Mme Magali FRONZES à M. Nicolas BRUGERE
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à M. Benoît RAUTUREAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Arielle PIAZZA

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h33
M. Michel HERITIE à Mme DE FRANCOIS à partir de 11h42
M. Alain TURBY à M. Franck RAYNAL à partir de 12h07
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h15
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h30 et jusqu'à 11h30
M. Yohan DAVID à M. Marik FETOUH à partir de 12h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID jusqu'à 12h10 et à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h10
M. Gérard DUBOS à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h08
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 11h15
M. Pierre HURMIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE jusqu'à 10h50
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 10h31
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART à partir de 10h35
M. Alain CAZABONNE à M. Daniel HICKEL à partir de 11h55
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h45
Mme Emilie MARCERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05
M. Alain SYLVESTRE à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h56
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 octobre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-662

Floirac - Aménagement de sécurité sur le chemin des Plateaux - Projet urbain partenarial (PUP) avec l'opérateur GMB DÉVELOPPEMENT - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La société GMB DÉVELOPPEMENT souhaite réaliser un programme de logements sur un terrain 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 davantage d'urbanisation. Ce périmètre de prise en considération, instauré pour une durée de dix ans, soit jusqu'au 22 avril 2021, permet ainsi de surseoir à statuer, pour une durée de 2 ans, 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.

En 2014, la Communauté urbaine de Bordeaux a 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, ainsi que 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 Plan local d'urbanisme (PLU) 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 GMB DÉVELOPPEMENT a développé un projet sur l'un des secteurs mutables identifiés, issu des parcelles cadastrées BD 13 et 322. Il s'agit d'un programme de 32 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, 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 nécessaires par le projet. C'est pourquoi, il est proposé que leur financement soit en partie mis à la charge de la société GMB DÉVELOPPEMENT par le biais d'une convention de Projet urbain partenarial (PUP). L'opération est estimée à 248 000 € TTC.

Cette convention, jointe en annexe, 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 consiste en la réalisation d'un programme de construction de 32 logements en accession et des travaux de sécurité et d'accès nécessaires à leur desserte.

Les 32 logements seront répartis en 20 maisons individuelles groupées par 3, de type R+1 et un petit immeuble collectif de 12 logements répartis sur 2 niveaux sur un niveau de parking semi-enterré. Hormis quelques places en aérien, la majorité du stationnement est intégrée aux bâtiments.

Le terrain comprend un petit bâtiment (appentis) qui sera démoli.

L'accès au terrain ne peut se faire que directement par le chemin des Plateaux. Les bâtiments seront desservis par une voie interne.

Sur ce terrain peu accidenté, les bâtiments sont implantés en discontinu, en respectant les reculs, retraits et prospects imposés par le PLU. Les volumes sont similaires à ceux existants dans le quartier. Le volume et l'implantation du collectif de hauteur R+2, permettent son intégration dans un environnement à dominante pavillonnaire.

L'opération fait l'objet d'un important volet paysager, notamment sur ses pourtours en contact avec le domaine public où il s'agit de renouveler les plantations en fin de vie et celles qui sont supprimées du fait du projet.

Une lisière plantée le long de la limite nord et de l'immeuble collectif vient assurer l'intimité de ses terrasses et du voisinage par la plantation d'une frange arborée composée de chênes verts et d'arbustes caducs et persistants pour obtenir l'effet d'un sous-bois accessible aux promeneurs.

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 motivé par la sécurité.

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

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 sur 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 Hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), investigations complémentaires, Coordination sécurité et protection de la santé (CSPS).

Il s'agit des travaux de voirie suivants :

- réalisation d'un aménagement de sécurité sur le chemin des Plateaux au droit du projet et prenant en compte la proximité du débouché de la rue du Versant.

Coût estimé à **248 000 € TTC soit 206 666 € HT (y compris l'éclairage public)**.

Sont inclus dans les travaux ci-dessus, les équipements publics qui relèvent de la maîtrise d'ouvrage de la commune de Floirac, à savoir :

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

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

Bordeaux Métropole réalisera les travaux d'éclairage public pour le compte de la ville de Floirac.

Cette dernière remboursera la dépense correspondant aux dits travaux.

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 de Floirac sur ce secteur de commune.

4. Foncier

L'opérateur urbain se rendra propriétaire du foncier nécessaire à son opération de construction, soit 5 870 m² environ issus des parcelles cadastrées BD 13 et 322.

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'opérateur urbain, se dérouleront, après et sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme, entre le 2^{ème} 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 à la fin des travaux de l'opération privée et les livraisons coordonnées.

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'opérateur 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 50% **pour l'aménagement de sécurité sur le chemin des Plateaux**, dans la limite maximum de 105 000 €.

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

- 50% correspondant au premier versement interviendront au démarrage des travaux des équipements publics communautaires, soit à la notification à l'opérateur 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.

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 Bordeaux 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^{er} 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 248 000 € 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.

Le montant à la charge de l'opérateur urbain pourra varier du fait du coût réel des travaux.

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 publique (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

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt d'accompagner le projet urbain partenarial pour l'aménagement de voirie chemin des Plateaux à Floirac demandé par la société GMB DÉVELOPPEMENT 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 un aménagement de sécurité au droit de l'opération 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 société GMB DÉVELOPPEMENT, 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 pour un montant de 228 000 € TTC, et pour la part de la ville de Floirac sur le compte 458 « opérations sous mandat » article 4581 pour un montant de 20 000€ TTC,

Article 4 : de percevoir les recettes sur le budget principal chapitre 13 – article 1328 – fonction 844 pour un montant de 105 000 € maximum et pour la part de la ville de Floirac sur le compte 458 « opérations sous mandat » article 4582 pour un montant de 20 000€.

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

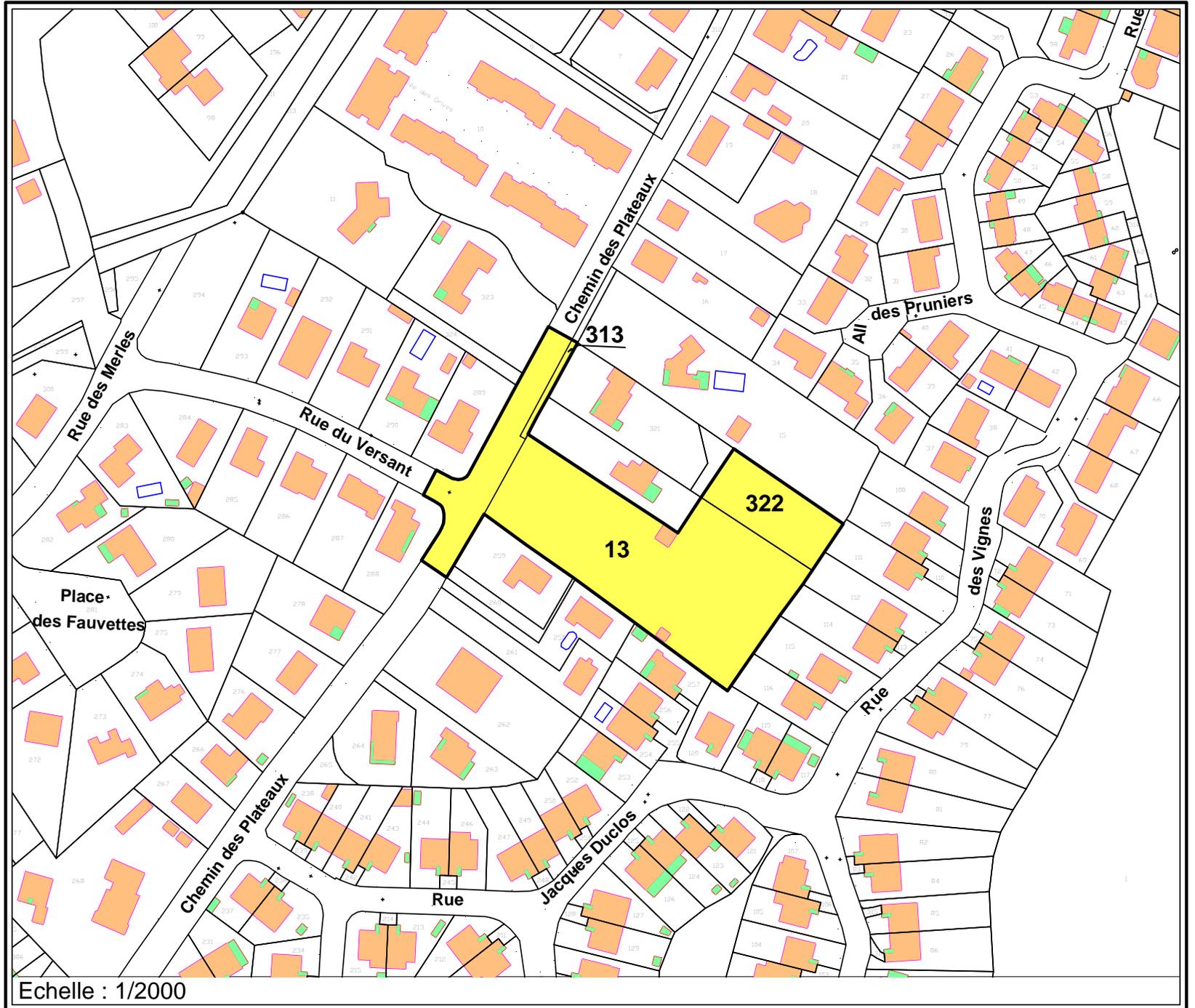
Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 octobre 2017

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 NOVEMBRE 2017</p> <p>PUBLIÉ LE : 2 NOVEMBRE 2017</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--

LEGENDE

-  Bâtiment en dur
-  Bâtiment léger
-  Piscine
-  Parcelle cadastrale

-  Périmètre du P.U.P
- Parcelles -
33 167 BD 13
33 167 BD 322
33 167 BD 313



VILLE DE FLOIRAC

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

AMENAGEMENTS DE VOIRIE CHEMIN DES PLATEAUX / RUE DES VIGNES

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

BORDEAUX METROPOLE, représentée par son Président, **Monsieur Alain Juppé**, habilité à signer la présente convention par délibération n° 2017/ du 27 octobre 2017

Et

La société dénommée **GMB DÉVELOPPEMENT**, dont le siège social est situé 51 chemin du Port de l'Homme, 33360 Latresne, identifiée sous le numéro SIRET 823 921 465 00014, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux.

Représentée par **Monsieur Frédéric Bonilla**, Gérant,

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

PRÉAMBULE

La présente convention de Projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière, pour partie, par l'OPÉRATEUR URBAIN des équipements publics dont la réalisation par Bordeaux Métropole et la ville de Floirac est rendue nécessaire par la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis 60-62 chemin des Plateaux et cadastré BD 13 et 322 à Floirac.

La présente convention constitue le fait générateur du versement des participations du projet urbain partenarial.

Rappel des textes applicables au projet urbain partenarial, et des dispositions particulières :

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

« Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L.121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements. Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

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

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

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

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

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

Le secteur du chemin des Plateaux constitue, par son potentiel d'urbanisation, un enjeu majeur pour le développement de la commune de Floirac. D'une part, il dispose d'importantes disponibilités foncières diverses, fragmentées et éparses (plus de 22 ha potentiellement urbanisables le long du chemin des Plateaux) et d'autre part il jouit d'une situation exceptionnelle en lisière du Parc des Coteaux, équipement intercommunal attractif conférant à ces zones d'habitat une valeur ajoutée certaine.

Néanmoins une étude réalisée par l'A'Urba a alerté sur les limites que les équipements publics actuels ont atteint en termes de capacités d'accueil. Ainsi, les enjeux de qualité urbaine (formes bâties, usages, maillage des espaces publics, desserte en transports en commun...) ainsi que le risque de déficit d'équipements scolaires, combinés à la pression immobilière, ont justifié l'instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme approuvé par délibération communautaire n° 2011/0129 en date du 25 mars 2011. 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 a confié à l'agence Pépitomicorazon, représentée par James Augier, la réalisation d'une étude urbaine et sociale. Celle-ci 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 3.1 (Plan local d'urbanisme). La ville de Floirac a demandé son intégration dans le document d'urbanisme à la prochaine procédure.

C'est dans ce cadre permettant un urbanisme négocié que l'OPÉRATEUR URBAIN a développé un projet sur l'un des secteurs mutables identifiés, les parcelles cadastrées BD 13 et 322. Il s'agit d'un programme de 32 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, 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 nécessaires par le projet. C'est pourquoi il est proposé que son financement soit en partie mis à la charge de L'OPÉRATEUR URBAIN.

1.1 Description du projet d'aménagement

Le projet consiste en la réalisation d'un programme de construction de 32 logements en accession et des travaux de sécurité et d'accès nécessaires à leur desserte.

Le terrain, situé chemin des Plateaux est constitué des parcelles cadastrées section BD n° 13 et 322. Il est issu d'un ancien verger dont il conserve quelques traces.

Programme de constructions

Les 32 logements seront répartis en 20 maisons individuelles groupées par 3, de type R+1 et un petit immeuble collectif de 12 logements répartis sur 2 niveaux sur un niveau de parking semi-enterré. Hormis les places dites « de midi » devant les maisons et quelques places visiteurs en aérien, l'ensemble du stationnement est intégré aux bâtiments.

Le terrain comprend actuellement un petit bâtiment (appentis) qui sera démoli.

Aménagement du terrain et accès

L'accès au terrain ne peut se faire que directement par le chemin des Plateaux. Les bâtiments seront desservis par une voie interne.

Dans une logique de liaisons inter-quartiers émanant du plan de référence et de la fiche action, le projet vise à éviter les phénomènes d'impasse en rendant possible l'ouverture de continuités piétonnes, véritables raccourcis entre le chemin des Plateaux, axe principal du quartier desservi par le bus, le lotissement situé sur l'arrière, et le domaine de la Burthe, vaste espace forestier de la commune.

Implantation, organisation et composition des volumes

Sur ce terrain peu accidenté, les bâtiments sont implantés en discontinu, en respectant les reculs, retraits et prospects imposés par le PLU. Les volumes sont similaires à ceux existants dans le quartier. Le volume et l'implantation du collectif de hauteur R+2, permet son intégration dans un environnement à dominante pavillonnaire.

Espaces libres

Le projet s'inscrit dans cette logique d'aménagement privilégiant accroches paysagères sur le chemin des Plateaux et liaisons douces inter-quartiers, support d'une trame verte et pérenne.

L'opération fait l'objet d'un important volet paysager, notamment sur ses pourtours en contact avec le domaine public où il s'agit de renouveler les plantations en fin de vie et celles qui sont supprimées du fait du projet.

L'accroche au chemin des Plateaux reprend un vocabulaire paysager habituel sur cet axe par la création d'une pelouse ombragée de chênes et de tilleuls pouvant servir d'espace d'attente et de convivialité à proximité de l'arrêt de bus. Vers l'intérieur de l'opération, une promenade piétonne ondule devant les logements pour les desservir et mène à un espace collectif, vaste place permettant aux enfants de jouer en toute sécurité, et aux habitants de se retrouver.

S'agissant d'un ancien verger, ce cheminement et les façades des bâtiments sont accompagnés de bosquets d'arbres fruitiers à échelle humaine.

Chaque maison individuelle bénéficie d'un jardin privatif dont les limites séparatives sont paysagées et garantes d'intimité.

Une lisière plantée le long de la limite nord et de l'immeuble collectif vient assurer l'intimité de ses terrasses et du voisinage par la plantation d'une frange arborée composée de chênes verts et d'arbustes caducs et persistants d'une hauteur variant de 4 à 6 m pour obtenir l'effet d'un sous-bois accessible aux promeneurs.

1.2 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 motivé par la sécurité.

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

Équipements privés propres à l'opération d'aménagement

En cas d'acquisition du terrain et de réalisation de son projet, 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 sur 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 (Hydrocarbures aromatiques polycycliques), 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 droit du projet et prenant en compte la proximité du débouché de la rue du Versant
Coût estimé à **248 000 € TTC soit 206 666 € HT (y compris l'éclairage public).**

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

- Adaptation du réseau d'éclairage public (câblage et travaux de génie civil) : remplacement et déplacement de candélabres.
Coût estimé à **20 000 € TTC soit 16 666 € HT**

1.3 Co-maîtrise d'ouvrage entre Bordeaux Métropole et la Commune de Floirac

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.

Bordeaux Métropole et la commune de Floirac concluront donc une convention de co-maîtrise d'ouvrage, dont le mandataire commun est Bordeaux Métropole, pour la réalisation des aménagements de voirie. Bordeaux Métropole deviendra ainsi compétent pour réaliser les travaux d'éclairage public. Les études préalables seront toutefois réalisées par la commune de Floirac.

1.4 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.

1.5 Foncier

L'OPÉRATEUR URBAIN se rendra propriétaire du foncier nécessaire à son opération de construction, soit 5 870 m² environ issus des parcelles cadastrées BD 13 et 322.

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

ARTICLE 2 – DÉLAI DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS

Les parties signataires de la présente convention conviennent 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 concomitamment à l'achèvement de l'opération privée ainsi qu'il est précisé ci-après**. Les parties signataires s'engagent à réaliser les équipements publics et privés dans un calendrier prévisionnel cohérent conformément au planning ci-dessous :

2-1 Programme sous maîtrise d'ouvrage de L'OPÉRATEUR URBAIN

Les travaux d'équipements propres, à la charge exclusive de l'opérateur urbain, se dérouleront, après acquisition du foncier nécessaire à l'opération de construction et sous réserves de l'obtention de manière expresse des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours gracieux ou contentieux, retrait, déféré préfectoral, opposition, annulation, sursis à statuer, dans un délai de 24 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier (soit prévisionnellement, à titre indicatif, entre le 2^{ème} trimestre 2018 et fin 2020) sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai énumérées ci-dessous :

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- la cessation de paiement, le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants,
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants,
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s), en cessation de paiement, en redressement ou en liquidation judiciaire,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux,
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- le découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations, actes de vandalisme et vols dont le chantier et les entreprises seraient victimes,

- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc...),
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et en matériaux.

Pour l'appréciation des événements, ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai susvisé, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux, majoré de 1 mois, pour tenir compte de leurs conséquences sur l'organisation générale du chantier.

2-2 Programme sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole

Les études et travaux seront pilotés par le pôle territorial rive droite.

Les études sont à programmer au plus tôt après le délai de purge de tout recours gracieux ou contentieux, retrait, déféré préfectoral, opposition, annulation, sursis à statuer des autorisations d'urbanisme à obtenir par l'opérateur urbain et l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération privée. L'OPÉRATEUR URBAIN informera BORDEAUX MÉTROPOLE de l'obtention desdites autorisations et acquisitions.

La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées, est estimée à 3 mois.

BORDEAUX MÉTROPOLE informera l'OPÉRATEUR URBAIN de la durée précise des travaux (sauf survenance d'un cas de force majeure) dès que les études techniques auront été réalisées.

Afin de réaliser les travaux d'équipements publics dans des délais compatibles avec la livraison des logements du projet de l'opérateur urbain, celui-ci devra, 6 mois avant la date prévisionnelle d'achèvement de son opération de construction, avertir Bordeaux Métropole de ladite date d'achèvement par lettre recommandée avec accusé de réception.

Préalablement au démarrage du chantier sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, l'opérateur urbain aura réalisé l'ensemble de branchements des réseaux de son opération au domaine public.

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

Les besoins en aménagements de sécurité pour les usagers du domaine public étant principalement générés par l'opération privée, les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole seront financés selon un pourcentage proportionnel à ses besoins par l'OPÉRATEUR URBAIN, soit à hauteur de :

- 50% pour l'aménagement de sécurité sur le chemin des Plateaux, dans la limite maximum de 105 000 € HT.

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

- 50% correspondant au premier versement interviendront au démarrage des travaux de réalisation des équipements publics objets des présentes, notifié à l'OPÉRATEUR URBAIN 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, notifié à l'OPÉRATEUR URBAIN par lettre recommandée avec accusé de réception et sur présentation des factures réellement acquittées et du montant définitif du projet.

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^{er} jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir majoré de sept points.

ARTICLE 4 – FINANCEMENT

Bordeaux Métropole assurera le préfinancement de la totalité des travaux estimés à 248 000 € 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 du Fonds d'intervention communal (FIC) de Floirac et / ou du contrat de codéveloppement.

Le montant à la charge de l'opérateur urbain pourra varier du fait du coût réel des travaux dans la limite des plafonds fixés ci-dessus à savoir 105 000 € HT maximum.

ARTICLE 5 – PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

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

ARTICLE 6 – EXONÉRATION DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

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 présente convention, est de cinq (5) ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Le certificat d'affichage sera adressé aux parties.

ARTICLE 7 – NON RÉALISATION DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS DANS LES CONDITIONS PRÉVUES

7.1 Non réalisation du programme d'équipements publics par Bordeaux Métropole

Si les équipements publics considérés ne pouvaient être réalisés du fait de force majeure, la présente convention de PUP serait alors caduque. Les participations qui auraient été levées auprès de l'OPÉRATEUR URBAIN seraient restituées et aucune indemnité ne pourrait être réclamée à Bordeaux Métropole. L'opération de construction reviendrait dans le régime de la fiscalité de l'urbanisme de droit commun.

BORDEAUX MÉTROPOLE ferait alors son affaire des questions de sécurité à régler selon les normes en vigueur en l'absence des équipements non réalisés.

7.2 Non réalisation du projet d'aménagement par l'OPÉRATEUR URBAIN

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

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

Si l'OPÉRATEUR URBAIN renonce à réaliser son projet avant le versement de toute participation à BORDEAUX MÉTROPOLE, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre, sauf le cas échéant le remboursement des frais d'études diligentées par BORDEAUX MÉTROPOLE pour la réalisation des équipements publics énumérés aux présentes, sur présentation des justificatifs.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION PAR AVENANT.

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 9 – MODALITÉS DE RÉVISION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DUE PAR L'OPÉRATEUR URBAIN

Conformément à l'article 8 de la présente il pourra être procédé à une révision du montant de la participation d'un commun accord entre les parties et moyennant la signature d'un avenant à la présente.

ARTICLE 10 – CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- la réalisation des études préalables et d'avant-projet à la création des équipements publics.

L'engagement de l'OPÉRATEUR URBAIN est subordonné à la réalisation des conditions suspensives préalables suivantes :

- l'obtention d'une autorisation d'urbanisme de manière expresse, permettant la réalisation du projet susvisé à l'article 1, purgées de tout recours des tiers, gracieux ou contentieux, de tout déféré préfectoral, de toute annulation opposition et exempt de tout sursis à statuer;

- acquisition du foncier nécessaire à son opération de construction, soit 5 870 m² environ issus des parcelles cadastrées BD 13 et 322 situées à Floirac par l'OPÉRATEUR URBAIN.

ARTICLE 11 – FORMALITÉS : NOTIFICATION, AFFICHAGE ET CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE LA CONVENTION DE PUP. REGISTRE DES TAXES – REPORT DU PÉRIMÈTRE AU PLU

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

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 annexe.

ARTICLE 12 – LITIGES

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

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

Fait à Le

En ... exemplaires originaux.

Signatures :

Pour Bordeaux Métropole,

Le Président

Alain Juppé

Pour GMB DÉVELOPPEMENT

Le Gérant

Frédéric Bonilla