

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 15 juin 2018	N° 2018-346

Convocation du 8 juin 2018

Aujourd'hui vendredi 15 juin 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, 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. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AQUIZERATE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, 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. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain JUPPE à M. Patrick BOBET
Mme Dominique IRIART à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Alain TURBY à Mme Anne-Lise JACQUET
M. Michel VERNEJOUL à M. Jean-François EGRON
Mme Emmanuelle AJON à M. Thierry TRIJOULET
Mme Cécile BARRIERE à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Nicolas BRUGERE à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphan DELAUX à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Brigitte COLLET
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Thierry MILLET à M. Benoît RAUTUREAU
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

EXCUSE(S) :

Monsieur François JAY.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Maribel BERNARD à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h00
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 11h30
M. Vincent FELTESSE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h30
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h00
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 11h30
M. Michel POIGNONEC à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h55
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 12h00
M. Alain SYLVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h25

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 15 juin 2018	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2018-346

Eysines - Projet urbain partenarial chemin de Bos - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Avant la loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové), 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 Projet urbain partenarial (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 :

Le chemin de Bos, sur la commune d'Eysines est actuellement un chemin rural grevé par un emplacement réservé de voirie opération T1737 de maîtrise d'ouvrage métropolitaine qui relie la rue du Couquéou à l'avenue du Haillan. Une partie de la voie a déjà été aménagée courant 2016, afin de desservir une opération immobilière située à l'angle de l'avenue du Haillan. Le reste de la voie, de par sa conception géométrique, est insuffisamment aménagée pour accueillir de nouveaux projets. Seul un réseau d'assainissement d'eaux usées est présent sous cette voie.

Plusieurs terrains, classés en zone UM20 qui correspond à des tissus à dominante de maisons individuelles et AU4 correspondant à des zones à urbaniser multifonctionnelles, sont concernés par ce futur aménagement. Des réflexions sont donc en cours pour urbaniser ce quartier.

A ce titre, les parcelles 162BB617, 162BB618, 162BB619, 162BB620, 162BB621, 162BB622, 162BB1087, 162BB1088, 162BB1491 et 162BB1492, actuellement non bâties, ont vocation à être divisées et aménagées. C'est dans ce contexte que la société SCCV Carès a élaboré un programme de construction de 44 logements qui développe une surface de plancher totale de 3 124 m² sur une superficie de 9.533m².

La programmation propose une répartition égale entre les logements à accession libre et les logements destinés à l'accession sociale à la propriété, conformément à la servitude de mixité sociale inscrite au Plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain (SMS n° 132).

Ce chemin de Bos dessert aussi d'autres parcelles classées également en zone UM20 mais aussi AU4 du PLU qui pourront accueillir deux autres projets sur lesquelles la répartition entre le logement libre et le logement social sera identique (SMS n° 133 prévoyant 40% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession sociale de propriété).

Un opérateur travaillera sur les parcelles cadastrées 162BB1355, 162BB1181, 162BB1173, 162BB1179, 162BB18, 162BB17, 162BB16, 162BB15, 162BB13, 162BB12, 162BB11, 162BB10, 162BB9, 162BB8 et 162BB1357, ce qui représente une unité foncière d'une superficie de 18 331 m² sur laquelle une surface de plancher de 6 720 m² pourra être développée.

Un autre opérateur travaillera sur les parcelles cadastrées 162BB604 et 162BB605 représentant une superficie de 2 915 m² sur lesquelles une surface de plancher de 1 180 m² sera possible.

Ce chemin n'est donc actuellement que partiellement aménagé au droit d'un premier projet existant. Sur le reste du linéaire concerné par les 3 futurs projets, l'aménagement actuel se réduit à une chaussée double sens étroite, large de 3,50 m environ, et à des accotements engravés et enherbés. Aucun assainissement pluvial n'existe. Le chemin est donc inadapté pour accueillir près d'une centaine de logements supplémentaires sur trois programmes immobiliers, en termes de circulation et d'assainissement pluvial.

Il est important de préciser que cette voie et les terrains concernés se situent dans le périmètre rapproché de protection des sources de Cantinolle et que l'infiltration y est interdite. Par conséquent, la pose d'un réseau d'eaux pluviales s'avère indispensable pour récolter les eaux de ruissellement de la voie et des futures opérations.

Cette voie fera ensuite l'objet d'une requalification générale, en créant une chaussée en sens unique en enrobés de 3,50 m de large avec double sens cyclable, des trottoirs et surtout 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.

Enfin, 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 Bos avec la pose obligatoire d'un réseau d'assainissement eaux pluviales, il est proposé que les opérateurs participent à hauteur de 80 % du coût total des équipements

publics. Les 20 % restants seront financés par Bordeaux Métropole sur le Fonds d'intérêt communal (FIC) de la ville d'Eysines.

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 Bos à Eysines, le programme des équipements publics à réaliser, 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 SCCV Carès.

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 Bos, comme indiqué précédemment.

Le coût total des équipements publics est de 414 587,00 € HT. Ce coût total sera pris en charge à hauteur de 80 % par les constructions du périmètre du PUP/ALUR, et de 20 % par le budget général de la Métropole et de la ville en fonction de leurs compétences respectives.

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Délai de réalisation prévisionnel	Coût Total HT	Coût affecté au PUP/ALUR 80 % € HT
chemin de BOS : requalification de la voie, y compris signalisation, végétalisation, et frais afférents aux études et chantier	Bordeaux Métropole	3 mois	199 314,00	159 451,20
Enfouissement du réseau électrique	Bordeaux Métropole	2 mois	30 000,00	24 000,00
Assainissement eaux pluviales	Bordeaux Métropole	2 mois	127 740,00	102 192,00
Eclairage public	ville	1 mois	32 300,00	25 840,00
Enfouissement des réseaux de télécommunications électroniques	ville	2 mois	25 233,00	20 186,40
Total :			414 587,00	331 669,60

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.

Cette voie est équipée d'un réseau d'assainissement des eaux usées existant depuis 2003. 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 des chantiers des autres opérations immobilières.

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 11 024 m² de surface de plancher en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur.

Cette constructibilité se répartit comme suit :

Projets	Surface du terrain (m2)	Surface de plancher prévisionnelle SDP (m2)	Surface de plancher/ surface de terrain
SCCV Carès	9 533	3 124	32,80 %
Secteur n°2	18331	6 720	36.66%
Secteur n°3	2 915	1 180	40.50 %
Total	30779	11 024	35.80 %

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 prévisionnels imputé au PUP/ALUR, soit 331 669,60 € HT divisé par la surface de plancher totale prévisionnelle du périmètre, soit 11 024 m².

Il en résulte un montant de participation moyenne de 30,09 € / m² de surface de plancher.

Toutefois, comme évoqué précédemment, la volonté de la commune est d'avoir une programmation équivalente en accession libre et en accession ou locatif social. Les quotes-parts respectives seront de 70 % pour l'accession libre et de 30 % pour la partie sociale ce qui nous donne :

$(331\,669,60 \times 0,7) / 5\,512 = 42,12 \text{ € /m}^2$ pour la part libre

$(331\,669,60 \times 0,3) / 5\,512 = 18,05 \text{ € /m}^2$ pour la part sociale

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 (SP) du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multiplié par :

- 42,12€ par m² de surface de plancher pour les logements libres
- 18,05€ par m² de surface de plancher pour les logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété

La part revenant à chaque collectivité s'établit ainsi :

- 285 643,20 € pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole soit 86.12%,
- 46 026,40 € pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage ville d'Eysines soit 13,88%.

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 PUP/ALUR mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- en deux versements :

- Le premier versement interviendra à réception de la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par Lettre recommandée avec accusé de réception (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.

La totalité des participations étant versées à Bordeaux Métropole selon les modalités ci-dessus énoncées, la part concernant les équipements publics relevant de la compétence communale sera reversée par Bordeaux

Métropole à la ville d'Eysines, dans un délai maximal de 30 jours ouvrés, à daté de la réception de la participation par l'établissement public.

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 PUP/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 en outre publiée :

- a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), 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 les annexes et notamment le périmètre de Projet urbain partenarial (PUP),

VU le projet de convention de PUP avec l'opérateur SCCV Carès.

VU le Plan local d'urbanisme,

ENTENDU le rapport

CONSIDERANT l'intérêt d'accompagner le Projet urbain partenarial pour la requalification du chemin de Bos, demandé par SCCV Carès, 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 Bos qui vont bénéficier aux habitants et usagers des projets immobiliers futurs qui vont se développer dans le périmètre ci-joint, le long du chemin de Bos à Eysines.

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 414 587,00 € HT, dont 80 % est mis à la charge des

opérateurs du périmètre de PUP/ALUR du Chemin de Bos (331 669,60 € HT), et dont 20 % 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 42,12 €/m², pour la part libre et de 18,05 €/m² pour la part sociale, 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 s'élève à 57 533,00 €.
Le coût total HT des équipements publics de compétence Bordeaux Métropole s'élève à 357 054,00 €.
Les recettes prévisionnelles du PUP/ALUR sont :
- Pour la ville d'Eysines : 46 026,40 €
- Pour Bordeaux Métropole : 285 643,20 €

Article 4 : le Président est autorisé à signer la 1^{ère} convention de PUP/ALUR avec SCCV Carès ci annexée, ainsi que les conventions successives avec les futurs opérateurs, conformément à la convention type ci-annexée.

Article 5 : les dépenses relatives à cet aménagement seront imputées au budget principal :

Sur l'opération 05P066O012 - Chapitre 23 - Article 23151 - Fonction 844 pour la partie des travaux financés par le Fonds d'intérêt communal (FIC) de la commune.

Sur l'opération 05P075 O... (opération GDA à créer) :

- Chapitre 23 - Article 23151 – Fonction 844 pour les travaux de compétence Bordeaux Métropole,
- Chapitre 458 - Article 4581XX – Fonction 01 ouvert à cet effet pour le reversement à la ville de la participation des opérateurs aux travaux de compétence communale.

Les recettes seront imputées au budget principal sur l'opération 05P075O... :

- Chapitre 13 - Article 1328 - Fonction 844 pour le versement par les opérateurs de la participation aux travaux de compétence Bordeaux Métropole,
- Chapitre 458 – Article 4582XX – Fonction 01 ouvert à cet effet pour le versement par les opérateurs de la participation aux travaux de compétence communale.

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 15 juin 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 25 JUIN 2018	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 25 JUIN 2018	Monsieur Michel DUCHENE

CONVENTION TYPE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL / ALUR
CHEMIN DE BOS – EYSINES
L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme

Entre :

La Société SCCV Carès
Représentée par M. Renaud Lasportes
En qualité de Directeur du développement
Ci-après dénommé l'Opérateur SCCV Carès

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 Métropole

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 de Bos à Eysines, rendue nécessaire par ces opérations de constructions de logements futures.

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

Le chemin de Bos à Eysines permet de desservir plusieurs entités foncières aujourd'hui non construites. Les terrains desservis par ce chemin sont classés en zone UM20 du PLU ce qui correspond à des tissus à dominante de maisons individuelles et AU4 correspondant à des zones à urbaniser multifonctionnelles. Des réflexions sont donc en cours pour urbaniser ce quartier. C'est dans ce contexte que SCCV Carès a élaboré un programme de construction sur l'une des propriétés concernées.

Description des projets d'aménagements

Le chemin de Bos est actuellement un chemin rural grevé par un emplacement réservé de voirie opération T1737 de maîtrise d'ouvrage métropolitaine qui relie la rue du Couqueou à l'avenue du Haillan. Une partie de la voie a déjà été aménagée courant 2016 afin de desservir une opération immobilière située à l'angle de l'avenue du Haillan. Le reste de la voie, de par sa conception géométrique, est insuffisamment aménagée pour accueillir de nouveaux projets. Seul un réseau d'assainissement d'eaux usées est présent sous cette voie.

A ce titre, les parcelles actuellement non bâties ont vocation à être divisées et aménagées. C'est dans ce contexte que la société SCCV Carès a élaboré un programme de construction de 44 logements qui développent une surface de plancher totale de 3 124 m².

La programmation propose une répartition égale entre les logements à accession libre et les logements à vocation sociale.

Le chemin de Bos dessert aussi d'autres parcelles qui pourront accueillir deux autres projets sur lesquelles la répartition entre le logement à accession libre et le logement social sera identique.

Un opérateur travaillera sur les parcelles cadastrées

162BB1355,162BB1181,162BB1173,162BB1179,162BB18,162BB17 ,162BB16 ,162BB15 ,162BB13 ,162BB12, 162BB11, 162BB10,162BB9, ce qui représente une unité foncière d'une superficie de 17 443 m² sur laquelle on va pouvoir développer 6 720 m² de surface de plancher.

Un autre opérateur travaillera sur les parcelles cadastrées 162BB604 et 162BB605 représentant une superficie de 2 915 m² sur lesquelles on pourra développer 1 180 m² de surface de plancher.

Ce chemin n'est donc actuellement que partiellement aménagé, au droit d'un premier projet existant. Sur le reste du linéaire concerné par les 3 futurs projets l'aménagement actuel se réduit à une chaussée double sens étroite large de 3,50 m environ, et à des accotements engravés et enherbés. Aucun assainissement pluvial n'existe. Le chemin est donc inadapté pour accueillir près d'une centaine de 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 en sens unique en enrobés de 3.50 m de large avec double sens cyclable, des trottoirs et surtout 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.

Enfin, l'enfouissement des réseaux électriques, de télécommunications électroniques, et éclairage public est prévu.

Programme d'équipements d'accompagnement des projets de construction

Équipements 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.

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole :

- ✓ **Travaux de voirie**, y compris, signalisation, végétalisation de certains espaces, ainsi que tous les frais afférents aux études et au chantier : études géotechniques, recherche amiante et Hydrocarbure aromatique polycyclique (HAP), investigations complémentaires, Coordination sécurité et protection de la santé (CSPS) : coût total estimé à : 199 314 € HT,
- ✓ **Travaux d'assainissement Eaux pluviales (EP)** : coût total estimé à : 127 740 € HT,
- ✓ **Enfouissement du réseau électrique** : coût total estimé à : 30 000 € HT.

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Ville :

- ✓ **Eclairage public** : coût total estimé à : 32 300 € HT,
- ✓ **Enfouissement du réseau de communications électroniques** :
Coût total estimé à : 25 233 € HT.

Le cout prévisionnel total des équipements publics s'élève donc à 414 587 € HT.

Compatibilité du projet avec les politiques communautaires et les règles d'urbanisme

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

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 (Projet urbain partenarial (PUP) « Loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) »), dans le cadre de la réalisation des équipements publics du chemin de Bos situé sur la commune d'Eysines.

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 SCCV Carès.

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 SCCV Carès sur le terrain composé des parcelles cadastrales suivantes :

162BB617, 62BB618, 162BB619, 162BB620, 162BB621, 162BB622, 162BB1087, 162BB1088, 162BB1491 et 162BB1492

SCCV Carès sur les parcelles précitées d'une surface de 9 533 m², prévoit la construction de logements qui développent au total une surface plancher de 3 124 m².

(PC : 33 162)

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 Bos, comme indiqué en préambule.

Le coût total des équipements publics est de 414 587 € HT. Ce coût total sera pris en charge à hauteur de 80 % par les constructions du périmètre du PUP/ALUR, et de 20 % par le budget général de la Métropole et de la ville en fonction de leurs compétences respectives.

Équipements publics	Maitrise d'ouvrage	Délai de réalisation prévisionnel	Coût Total HT	Coût affecté au PUP/ALUR 80 % € HT
Chemin de Bos : requalification, y compris, signalisation, végétalisation, et frais afférents aux études et chantier	BORDEAUX METROPOLE	3 mois	199 314,00	159 451,20
Assainissement eaux pluviales	BORDEAUX METROPOLE	2 mois	127 740,00	102 192,00
Enfouissement du réseau électrique	BORDEAUX METROPOLE	2 mois	30 000,00	24 000,00
Éclairage public	LA VILLE	1 mois	32 300,00	25 840,00
Enfouissement des réseaux de télécommunications électroniques	LA VILLE	2 mois	25 233,00	20 186,40
TOTAL :			414 587,00	331 669,60

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 réseau d'assainissement des eaux usées existe et n'a donc 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 15 juin 2018.

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 15 juin 2018, l'opérateur s'engage à verser à la Métropole la somme de 93 985,54 €, correspondant aux surfaces de plancher du permis de construire attribuées selon la répartition suivante :

Part libre : $1562 \text{ m}^2 \times 42,12 \text{ €} = 65\,791,44 \text{ €}$

Part sociale : $1562 \text{ m}^2 \times 18,05 \text{ €} = 28\,194,10 \text{ €}$

La part revenant à chaque collectivité s'établit ainsi :

- 80 942,99 € pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole,
- 13 042,55 € pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage ville d'Eysines.

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 PUP/ALUR mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- en deux versements :

- Le premier versement interviendra à réception de la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par Lettre recommandée avec accusé de réception (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.

Les sommes étant versées à Bordeaux Métropole selon les modalités ci-dessus énoncées, la participation aux coûts des équipements publics relevant de la compétence communale sera reversée par Bordeaux Métropole à la ville d'Eysines, dans un délai maximal de 30 jours ouvrés, à dater de la réception de la participation par l'établissement public.

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 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 àLe.....

Signatures :

CONVENTION TYPE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL / ALUR
CHEMIN DE BOS – EYSINES
L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme

Entre :

La Société
Représentée par
En qualité de
Ci-après dénommé l'Opérateur

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 dénommée la Métropole

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 (PUP) 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 de Bos à Eysines, rendue nécessaire par ces opérations de constructions de logements futures.

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

Le chemin de Bos à Eysines permet de desservir plusieurs entités foncières aujourd'hui non construites. Les terrains desservis par ce chemin sont classés en zone UM20 du Plan local d'urbanisme (PLU) ce qui correspond à des tissus à dominante de maisons individuelles et AU4 correspondant à des zones à urbaniser multifonctionnelles. Des réflexions sont donc en cours pour urbaniser ce quartier.

C'est dans ce contexte que la société a élaboré un programme de construction sur l'une des propriétés concernées.

Description des projets d'aménagements

Le chemin de Bos est actuellement un chemin rural grevé par un emplacement réservé de voirie opération T1737 de maîtrise d'ouvrage métropolitaine qui relie la rue du Couqueou à l'avenue du Haillan. Une partie de la voie a déjà été aménagée courant 2016 afin de desservir une opération immobilière située à l'angle de l'avenue du Haillan. Le reste de la voie, de par sa conception géométrique, est insuffisamment aménagée pour accueillir de nouveaux projets. Seul un réseau d'assainissement d'eaux usées est présent sous cette voie.

A ce titre, les parcelles actuellement non bâties ont vocation à être divisées et aménagées. C'est dans ce contexte que la société a élaboré un programme de construction de

La programmation propose un équilibre entre les logements libres et les logements à vocation sociale.

Ce chemin de Bos dessert aussi d'autres parcelles qui pourront accueillir deux autres projets sur lesquelles la répartition entre le logement libre et le logement social sera identique.

Ce chemin n'est donc actuellement que partiellement aménagé, au droit d'un premier projet existant. Sur le reste du linéaire concerné par les 3 futurs projets l'aménagement actuel se réduit à une chaussée double sens étroite large de 3,50 m environ, et à des accotements engravés et enherbés. Aucun assainissement pluvial n'existe. Le chemin est donc inadapté pour accueillir près d'une centaine de 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 en sens unique en enrobés de 3.50 m de large avec double sens cyclable, des trottoirs et surtout 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.

Enfin, l'enfouissement des réseaux électriques, de télécommunications électroniques, et éclairage public est prévu.

Programme d'équipements d'accompagnement des projets de construction

Équipements 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.

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole :

- ✓ **Travaux de voirie**, y compris, signalisation, végétalisation de certains espaces, ainsi que tous les frais afférents aux études et au chantier : études géotechniques, recherche amiante et Hydrocarbure aromatique polycyclique (HAP), investigations complémentaires, Coordination sécurité et protection de la santé (CSPS) : coût total estimé à : 199 314 € HT,
- ✓ **Travaux d'assainissement Eaux pluviales (EP)** : coût total estimé à : 127 740 € HT,
- ✓ **Enfouissement du réseau électrique** : coût total estimé à : 30 000 € HT.

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Ville :

- ✓ **Eclairage public** : coût total estimé à : 32 300 € HT,
- ✓ **Enfouissement du réseau de communications électroniques** :
Coût total estimé à : 25 233 € HT.

Le cout prévisionnel total des équipements publics s'élève donc à 414 587 € HT soit **486 457,80 € TTC**.

Compatibilité du projet avec les politiques communautaires et les règles d'urbanisme

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

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 « loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) »), dans le cadre de la réalisation des équipements publics du chemin de Bos situé sur la commune d'Eysines.

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 a été signée avec l'opérateur SCCV Carès.

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 sur le terrain composé des parcelles cadastrales suivantes :

.....

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 Bos, comme indiqué en préambule.

Le coût total des équipements publics est de 414 587 € HT. Ce coût total sera pris en charge à hauteur de 80 % par les constructions du périmètre du PUP/ALUR, et de 20 % par le budget général de la Métropole et de la ville en fonction de leurs compétences respectives.

Équipements publics	Maitrise d'ouvrage	Délai de réalisation prévisionnel	Coût Total HT	Coût affecté au PUP/ALUR 80 % € HT
Chemin de Bos : requalification, y compris, signalisation, végétalisation, et frais afférents aux études et chantier	BORDEAUX METROPOLE	3 mois	199 314,00	159 451,20
Assainissement Eaux pluviales	BORDEAUX METROPOLE	2 mois	127 740,00	102 192,00
Enfouissement du réseau électrique	BORDEAUX METROPOLE	2 mois	30 000,00	24 000,00
Éclairage public	LA VILLE	1 mois	32 300,00	25 840,00
Enfouissement des réseaux de télécommunications électroniques	LA VILLE	2 mois	25 233,00	20 186,40
TOTAL :			414 587,00	331 669,60

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 réseau d'assainissement des eaux usées existe et n'a donc 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 15 juin 2018.

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 15 juin 2018, l'opérateur s'engage à verser à la Métropole la somme de 93 985,54 €, correspondant aux surfaces de plancher du permis de construire attribuées à la part libre et à la part sociale multipliées par leurs participations au m² respectives soit :

Part libre : X m² * 42,12 € = X €

Part sociale : X m² * 18,05 € = X €

La part revenant à chaque collectivité s'établit ainsi :

- X € pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole,
- X € pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage ville d'Eysines.

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 Lettre recommandée avec accusé de réception (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.

Les sommes étant versées à Bordeaux Métropole selon les modalités ci-dessus énoncées, la participation aux coûts des équipements publics relevant de la compétence communale sera reversée par Bordeaux Métropole à la ville d'Eysines, dans un délai maximal de 30 jours ouvrés, à daté de la réception de la participation par l'établissement public.

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 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 àLe.....

Signatures :

EYSINES - CHEMIN DE BOS

