

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 28 septembre 2018	N° 2018-567

Convocation du 21 septembre 2018

Aujourd'hui vendredi 28 septembre 2018 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, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, 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 VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Emmanuelle AJON à M. Arnaud DELLU
M. Jean-Jacques BONNIN à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Marik FETOUH à Mme Gladys THIEBAULT
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Nicolas BRUGERE
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Serge TOURNERIE à Mme Andréa KISS

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h00
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h45
M. Yohan DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h00
Mme Nathalie DELATTRE à M. Jean-Louis DAVID à partir de 11h00
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h30
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique POUSTUNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 12h30
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick BOBET à partir de 12h30
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 10h30
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 28 septembre 2018	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2018-567

LORMONT - secteur nord de La Ramade - Instauration d'un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP) Alur - Décision - Approbation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Avant la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il était possible de faire contribuer seulement au coup par coup des opérateurs au financement des équipements publics nécessaires à leur opération sur un mode contractuel, négociable, sans que la personne publique ait le moyen de le leur imposer.

Mais dès lors qu'un équipement public excédait les besoins d'une opération de construction, il était difficile d'y faire contribuer les autres projets de constructions qui se développeraient et bénéficieraient de la même manière de l'équipement nouveau.

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

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

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

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

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. »

1. Objet de la délibération

Ces dernières années, Bordeaux Métropole a vu émerger une forte dynamique constructive sur sa première couronne et sa rive droite, stimulée par une conjoncture économique immobilier favorable : Lormont fait partie de ces communes attractives.

C'est dans ce contexte que la commune de Lormont s'est lancée dans la revitalisation de son territoire. En effet, Lormont est dotée de réserves foncières dédiées à l'activité ainsi que d'une trame parcellaire lâche offrant de grands terrains mutables, et notamment au sein du quartier de La Ramade.

Ancien quartier industriel, le secteur hérite de près de 15 hectares de terrain suite à la fermeture de l'usine Siemens, installée de 1971 à 2005. A la suite de quoi, en 2006 la convention de la Rénovation urbaine (RU) est signée, dans la lignée du Grand projet des villes (GPV) de la Rive droite afin de redonner au quartier de La Ramade une nouvelle fonction pour l'amélioration du cadre de vie des lormontais.

Dès lors, le secteur ne cesse d'évoluer et la construction de l'écoquartier des Akènes est l'élément pionnier du renouveau de La Ramade. Ainsi, ce projet urbain a vocation à accueillir une offre résidentielle, des commerces, des services, une crèche, des bureaux et une chaufferie bio-masse. Les Akènes a déjà pleinement participé au changement d'image de l'ancienne friche industrielle, fortement liée jusqu'à récemment à son taux important de logements sociaux.

La Ramade poursuit sa mutation en accueillant à court terme une grande partie de nouvelles constructions. La constructibilité y est forte, et le quartier tend à un risque évident de sous-équipements scolaires et manque d'infrastructures viaires. Il convient de remédier à ce constat, en anticipant les investissements à réaliser par la Métropole et la commune.

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

Au vu de l'estimation des surfaces de logements à construire, précisées en paragraphe 3, soit environ 35 000 m² de surface de plancher incluant une résidence étudiante de 4 300 m², l'opération qui se développe sur le secteur de La Ramade nord relève de l'intérêt communal.

La présente délibération a pour objet d'arrêter :

- les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP/ALUR sur les principales opérations immobilières à venir sur le secteur de la Ramade,
- le programme des équipements publics (tant d'infrastructures que de superstructures) à réaliser ou réalisés par les personnes publiques,
- le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier,
- le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

La délibération a également pour objet d'arrêter les dispositions de la convention type qui s'imposera aux futurs opérateurs du périmètre, et d'approuver la convention de PUP/ALUR avec le 1^{er} opérateur.

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

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

2.1. Un quartier en pleine dynamique de construction...

Situé à proximité du quartier de Génicart, le secteur de la Ramade est en pleine mutation. En effet, la reconversion d'une friche industrielle en une offre nouvelle de logements (l'écoquartier des Akènes) a enclenché le renouveau de ce secteur à forte dominante d'activités.

La poursuite de cette reconversion s'est formalisée par la révision du Plan local d'urbanisme 3.1 (PLU), actant le passage d'un zonage dédié à de l'activité à un zonage mixte, autorisant la création de logements.

C'est ainsi que, par son potentiel d'urbanisation, le secteur de la Ramade constitue un secteur de développement pour la commune de Lormont.

Des mutations ont déjà eu lieu ou sont en cours. De nombreux opérateurs se positionnent. A ce jour plus de 1 200 logements pourraient voir le jour d'ici quelques années.

C'est dans ce contexte que la convention de Projet urbain partenarial s'inscrit. En effet, le quartier révèle trois secteurs :

- la partie centre: la mutation a déjà eu lieu par la construction de l'écoquartier des Akènes, à proximité de résidences récentes,
- la partie sud : les projets sont en cours de réflexion à moyen terme, mais aucun permis n'a été déposé pour le moment,
- la partie nord: des permis de construire ont déjà été accordés (trois permis de construire ont été délivrés en 2015 et 2017), les projets sur les autres parcelles sont en cours de réflexion à court terme.

Le périmètre de PUP a donc été défini en fonction des projets à venir. Ainsi le périmètre est localisé dans la partie Nord du quartier de La Ramade. (cf. annexe 1).

2.2. ... mais avec un maillage viaire insuffisant...

Entraîné dans une dynamique de développement, le quartier de la Ramade n'est pour autant pas suffisamment connecté au reste du territoire et notamment au quartier des Akènes.

L'allée René Cassagne a été récemment prolongée, ouvrant l'accès depuis l'avenue Kennedy au Sud. Une allée se terminant en raquette de retournement dessert un ensemble de constructions à vocation économique (allée Raymond Guyon).

A ce jour le maillage viaire n'est donc pas suffisamment dimensionné pour permettre la réalisation de ces opérations.

2.3 ...nécessitant la redéfinition de la carte scolaire et le confortement /extension de groupes scolaires.

2.3.1 Un quartier en pleine dynamique de construction

La Ramade a bénéficié d'une part importante de la production de logements constatée ces dernières années sur la commune, due à la construction de l'écoquartier des Akènes par l'aménageur Clairsienne (à terme 1200 logements dont 33% en locatif social). Ce programme a également contribué aux relogements des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de Carriet et Génicart.

Sur le périmètre PUP Alur du secteur Nord de la Ramade, une première approche des estimations constructives à venir a été réalisée, basée à la fois sur les contacts avec les opérateurs immobiliers et sur la connaissance des parcelles mutables à court et moyen terme.

À ce jour, dans l'ensemble du périmètre de la carte scolaire rattaché aux 3 écoles élémentaires du quartier (école du Grand Tressan, école élémentaire Albert Camus et école élémentaire Jean Rostand), le bilan et la prospective sont les suivants :

- 223 logements à construire dans le diffus, dont les permis de construire ont été accordés ou en cours d'instruction, devraient être livrés entre 2020 et 2021,

- 6 programmes importants totalisant 428 logements sont à l'état de prospective dans le périmètre Nord objet d'un PUP ALUR correspondant à cette carte scolaire ; ils seraient susceptibles d'être livrés à partir de 2021,
- ainsi qu'un programme de 152 logements étudiants, dans ce même périmètre.

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

Les groupes scolaires à proximité sont donc en passe d'être saturés, alors même que l'ensemble du programme de construction initialement prévu par Clairsienne n'est pas encore totalement livré.

De plus, en raison du dédoublement des classes de CP (Cours préparatoire) et CE1 (Cours élémentaire 1^{ère} année) institué dans les Réseaux d'éducation prioritaire renforcés (REP +), des locaux dédiés à des activités spécifiques ont été transformés en salles de classe à la rentrée 2017. Pour celle de 2018, 4 structures modulaires devront être implantées pour le dédoublement des classes de CE1.

Il apparaît donc clairement que l'offre scolaire, répartie entre les écoles élémentaires Camus et Rostand, s'avérera insuffisante, ces 2 écoles arrivant d'ores et déjà à saturation.

Aussi, la ville souhaite, par modification de la carte scolaire, accueillir tous les niveaux du CP au CM2 (Cours moyen 2^{ème} année) à l'école du Grand Tressan limité aujourd'hui à l'accueil en CP et CE1. Les places libérées sur les écoles élémentaires Rostand et Camus, serviront à l'accueil des élèves de la Ramade.

3. Le programme prévisionnel de constructions dans le périmètre du PUP ALUR.

Les prescriptions typologiques données en référence aux constructeurs correspondent aux prescriptions du Programme d'orientations et d'actions (POA) du Plan local d'urbanisme 3.1 (PLU) de Bordeaux Métropole à savoir que plus de 50 % des typologies exigées doivent correspondre à une offre de type trois (T3) et plus, caractérisant les logements familiaux.

Le programme prévisionnel de logements nouveaux, dans le quartier de la Ramade, est estimé à environ **40 332 m² de Surface de plancher (SDP)** dont 30 539 m² dédiés à du logement familial (424 logements) et 4 293 m² à 152 logements étudiants, 5 500 m² pour de l'activité.

Le tableau suivant liste les sites et opérateurs, les programmes prévisionnels de constructions en nombre de logements et en m² SDP (cf annexe 2).

Projets	Référence plan	Nombre de logements	Surface plancher (en m ²)
Fradin (Fontbelleau)	1	172	14 000
Fradin (Fontbelleau)	2	6	1 173
LP Promotion (Verts Côteaux)	3	67	4 150
LP Promotion (Résidence étudiante)	4	152	4 293
Vinci (Cazes)	5	84	5 046
Istikbal	6	50	3 400
Terrain Renault	9	45	2 770
TOTAL		576	34 832

Projets	Référence plan	Programmation	Surface plancher (en m ²)
Istikbal	6	Activités	2 000
Fradin	8	Activités	2 000
Terrain Hart	7	Activités	1 500

Projets	Référence plan	Programmation	Surface plancher (en m²)
TOTAL		-	5 500

TOTAL	Nombre de logements	Surface de plancher (en m²)
Logements familiaux	424	30 539
Logements étudiants	152	4 293
Activités	0	5 500
TOTAL	576	40 332

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

4.1 le programme d'équipements de voirie.

Pour permettre l'accueil des nouvelles opérations, il est nécessaire de requalifier la rue Jean Raymond Guyon, de sécuriser son débouché sur l'avenue de Paris, de la connecter à la rue René Gaudin, de réaliser des maillages doux afin de permettre aux habitants de se déplacer en toute sécurité.

Il s'agit du programme suivant (cf annexe n°3) :

- 1 réaménagement de la rue J. Raymond Guyon,
- 2 reconfiguration du carrefour rue J.Guyon/avenue de Paris,
- 3.a création de rue + voie verte dans le sens rue J.Guyon/rue R Gaudin (imputée à 50%),
- 3.b création de voie verte entre rue Gaudin et rue Lorcher (imputée à 50%),
- 4 création de voie au débouché de la rue René Gaudin pour maillage de la voie nouvelle 3a.

4.2 Le calcul des besoins scolaires générés par les futures constructions

Le bilan dressé à la rentrée scolaire 2017 par la ville de Lormont sur les effectifs des enfants scolarisés en maternelle et primaire issus de l'opération des Akènes, conduit à estimer un effectif de 62 enfants pour les 424 logements familiaux à réaliser dans le périmètre du PUP ALUR de la Ramade.

L'accueil de ces 62 enfants nécessite la production de trois classes dans le groupe scolaire du Grand Tressan.

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

4.3.1 le groupe scolaire.

Le coût prévisionnel de l'agrandissement de 7 classes de l'école verte du Grand Tressan est estimé par la ville à **1 892 280 € HT** (travaux + honoraires divers, valeur avril 2018).

L'accueil de population nouvelle dans le quartier de la Ramade ne peut être poursuivi sans mise à niveau de l'offre scolaire et enfance par la ville, c'est pourquoi cet équipement revêt un caractère substantiel, dont le coût justifie l'instauration d'une participation des constructeurs.

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

Le coût pour la réalisation de ces trois classes nécessitées par le programme immobilier dans le périmètre du PUP est estimé à 810 977 € HT. Ce montant est mis à charge des opérateurs.

4.3.2 Les espaces publics.

Les espaces publics seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Le tableau ci-après, indique, sur la base de ratios le montant de chaque voirie à réaliser. Le ratio « voirie réseaux et divers (VRD) » comprend tous les travaux préparatoires, terrassement, revêtements et tous les postes de Voirie, réseaux et divers (VRD) hors réseaux d'assainissement eaux usées (Adduction en eau potable (AEP), télécoms, éclairage public) ainsi que le mobilier urbain.

Ce chiffrage ne prend pas en compte le prix du réseau de chaleur, ni les frais d'extension et raccordement du réseau électrique Enedis.

Bilan financier : travaux voirie (VRD) et espaces verts (EV)

Réf plan voirie	Nom de la voie	Coût HT		Coût HT retenu	Dont coût HT éclairage public	Coût HT Maîtrise d'œuvre (MOE), Ordonnance ment, pilotage et coordination (OPC), Sécurité et protection de la santé (SPS), aléa 15%)	Année de réalisation
		VRD	EV				
1	Réaménagement rue JR Guyon	1 074 200	6 000	1 080 200	64 800	1 366 453	2021
2	Reconfiguration carrefour Guyon/ av de Paris	418 500	26 250	444 750	13 500	562 609	2021
3.a	50% du coût de création d'une nouvelle rue (zone 30 + voie verte) sens rue J.Guyon/Rue R Gaudin	102 900	15 000	117 900	13 800	149 144	2023
3.b	Création de voie verte sens rue Gaudin et rue Lorcher	106 125	26 250	133 875	17 250	167 352	2023
4	Création de voie débouché rue René Gaudin	48 300	1 500	49 800	7 500	62 997	2023
Sous-Total		1 750 025	75 000	1 825 025	116 850	2 308 556	

Le coût total de création ou de réaménagement des voiries nécessités par l'ensemble du programme immobilier est estimé à 2 308 556 € HT soit € 2 770 267 € TTC.

L'éclairage public (câblage et travaux de génie civil) d'un montant de **116 850 € HT soit 140 220 € TTC** sera à la charge de la commune de Lormont. Cette estimation est incluse dans le coût total des voies précisé ci-dessus.

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

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

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

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

Le mode de répartition s'appuie sur la constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP/ALUR, laquelle est estimée à 40 332 m² de surface de plancher en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur.

Il est proposé de faire contribuer les constructeurs de logements au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher qui sera édifiée par chacun d'eux à la suite de la délivrance des permis de construire, ce qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif. La nature des constructions sera également prise en compte pour faire affecter une participation adaptée au logement locatif social, dans le droit fil des politiques métropolitaines.

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

Destinations des constructions PUP ALUR 2018	Niveau de participation par m ² SDP
▪ Logement libre	75 €
▪ Logement étudiant	75 €
▪ Bureau, commerce, équipement privé	75 €
▪ Industrie, artisanat	50 €
▪ Autres affectations	65 €

Le calcul du montant de la participation au PUP demandée au constructeur s'appuiera sur le permis de construire délivré pour la réalisation du projet ; ce calcul est le suivant :

Montant de la participation au PUP = nombre de m² de SDP figurant dans le permis de construire délivré x (multiplié par) le montant par m² de SDP par catégorie de construction défini ci-dessus.

Les recettes estimées des participations, supportées par les programmes de logements familiaux, étudiants et d'activités calculées sur la base tarifaire présentée ci-après, s'élèveront au total à environ **3 024 900 €**.

Le montant mis à charge des constructeurs qui réaliseront les opérations citées par la présente délibération permettra de financer le coût des :

- **3 classes à créer, soit 810 977 € HT,**
- **VRD à réaménager et à créer pour un montant de 2 213 923 € HT.**

7 – FINANCEMENT

7.1 les espaces publics.

Bordeaux Métropole assurera le préfinancement de la totalité des travaux d'espaces publics estimés à **2 308 556 € HT soit 2 770 267 € TTC** et mettra en recouvrement les sommes dues par les opérateurs et la Commune.

Le reste à financer par Bordeaux Métropole sera imputé sur les enveloppes du Fonds d'intervention communal (FIC) de la commune de Lormont.

Le financement de l'éclairage public sera assuré par la commune, qui bénéficiera du reversement de la quote part financée par le PUP.

7.2 le groupe scolaire ;

La ville de Lormont assurera le financement total des travaux d'agrandissement du groupe scolaire du Grand Tressan et bénéficiera du reversement des sommes collectées par Bordeaux Métropole plafonnées à 810 977 € HT.

8 Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel.

8.1 les espaces publics :

Bordeaux Métropole s'engage à réaliser les voiries en fonction des calendriers annoncés à savoir :

1	réaménagement de la rue J. Raymond Guyon	2021
2	reconfiguration carrefour rue J.Guyon/avenue de Paris	2021
3.a	création de rue + voie verte sens rue J.Guyon/Rue R Gaudin (imputée à 50%)	2023
3.b	création de voie verte entre rue Gaudin et rue Lorcher (imputée à 50%)	2023
4	création de voie débouché rue René Gaudin pour maillage voie nouvelle 3a.	2023

8.2 le groupe scolaire :

La ville, maître d'ouvrage pour l'extension de l'école du Grand Tressan, s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction de groupes scolaires et d'infrastructures du périmètre du PUP Alur ci-annexé ; elle engagera la consultation de maîtrise d'œuvre courant 2019, dans un objectif d'ouverture de l'extension de l'école verte du Grand Tressan à la rentrée scolaire 2021.

9 Modalités de paiement des participations par les constructeurs

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur versera à Bordeaux Métropole la participation du projet urbain partenarial/ALUR mise à sa charge en deux versements, conformément à la convention qui sera signée avec chaque opérateur (cf. convention type en annexe 5) :

- 50% du montant de la participation 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou constatée par l'administration,
- 50% du montant de la participation 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constatée par l'administration.

10 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 part intercommunale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

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

11 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, 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,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT l'importance des projets immobiliers à réaliser dans le secteur nord du quartier de La Ramade, tels que présentés dans la présente délibération,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux à vocation scolaire qui vont bénéficier aux habitants résidant actuellement dans le quartier de la Ramade ainsi qu'aux habitants et usagers des projets immobiliers inclus dans le périmètre annexé,

CONSIDERANT la réalisation d'équipements de voiries rendus nécessaires par les futures constructions,

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

DECIDE

Article 1 : de créer 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 3 119 533 € HT (classes nouvelles et VRD) ; les opérateurs du périmètre du PUP contribueront à hauteur de 3 024 900 € environ,

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

Catégorie de constructions PUP ALUR 2018	Niveau de participation par m² SDP
▪ Logement libre	75 €
▪ Logement étudiant	75 €
▪ Bureau, commerce, équipement privé	75 €
▪ Industrie artisanat	50 €
▪ Autres destinations	65 €

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer :

- la 1^{ère} convention ci-annexée de PUP/ALUR avec l'opérateur VINCI,
- les conventions successives avec les opérateurs conformément à la convention type ci-annexée et leurs éventuels avenants issus d'une évolution programmatique des opérations.

Monsieur le Président pourra, le cas échéant, faire application de la disposition définie au II de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme permettant que les conventions successives puissent viser des équipements publics différents, en fonction des spécificités du projet, sur la base d'un accord de la part du constructeur,

Article 4 : les recettes issues de ces conventions de PUP seront acquises par Bordeaux Métropole, pour le financement des équipements publics ; 810 977 € seront reversés à la ville de Lormont pour le financement des 3 classes rendues nécessaires par les programmes immobiliers, ainsi que la quote part de financement de l'éclairage public,

Article 5 : de prélever le solde des dépenses de VRD non financées par les recettes du PUP sur les enveloppes FIC allouée à la commune par Bordeaux Métropole,

Article 6 : d'exonérer de la taxe d'aménagement sur une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

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

Article 7 : 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.

Annexes :

- annexe 1 : périmètres des îlots objets du PUP Alur,
- annexe 2 : programmes immobiliers du PUP Alur,
- annexe 3 : projets de voirie du PUP Alur,
- convention de PUP avec la société VINCI,
- convention type de PUP pour programmes suivants.

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

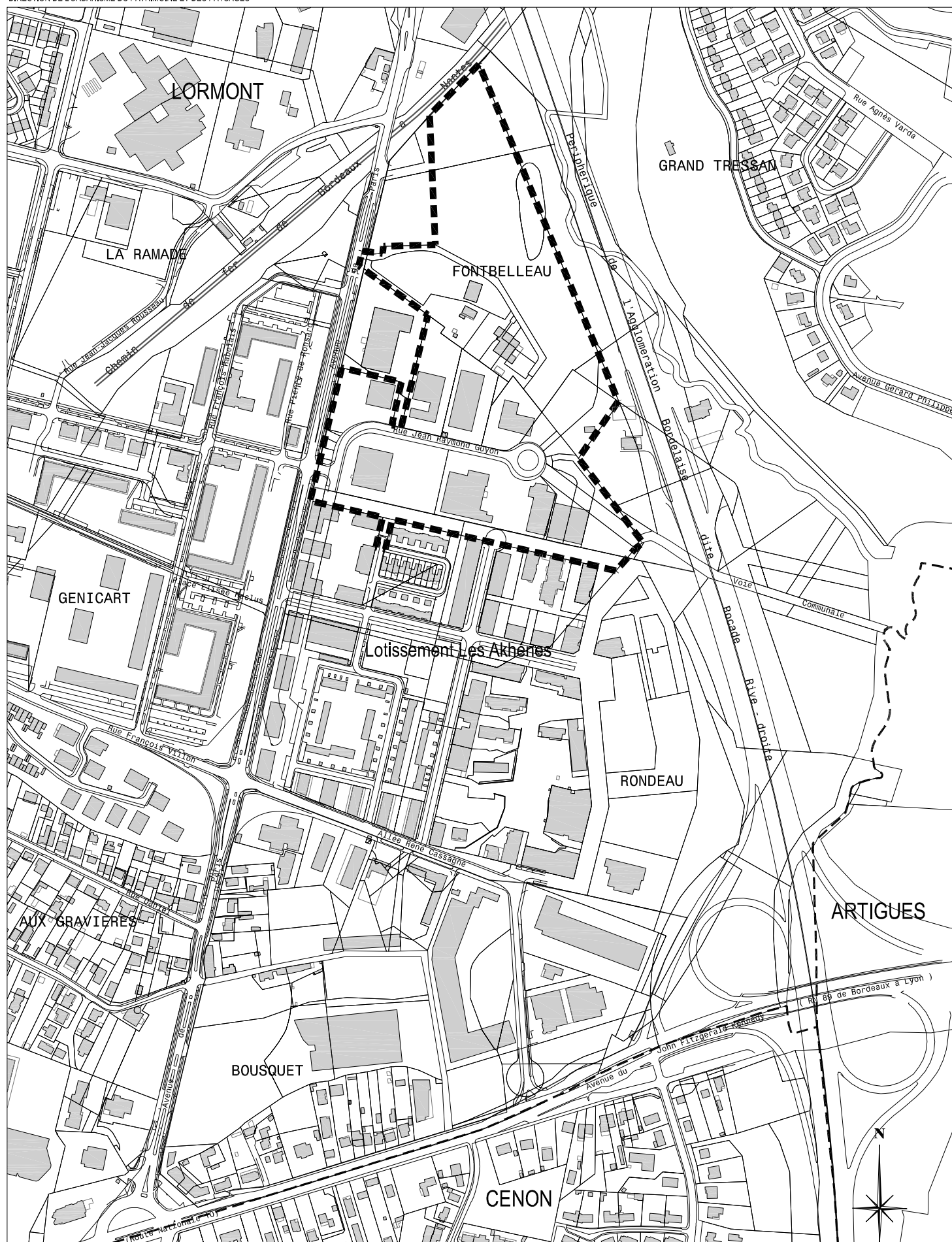
Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 septembre 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 OCTOBRE 2018	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 5 OCTOBRE 2018	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE

LA RAMADE SECTEUR NORD

Périmètre PUP ALUR : Plan de délimitation

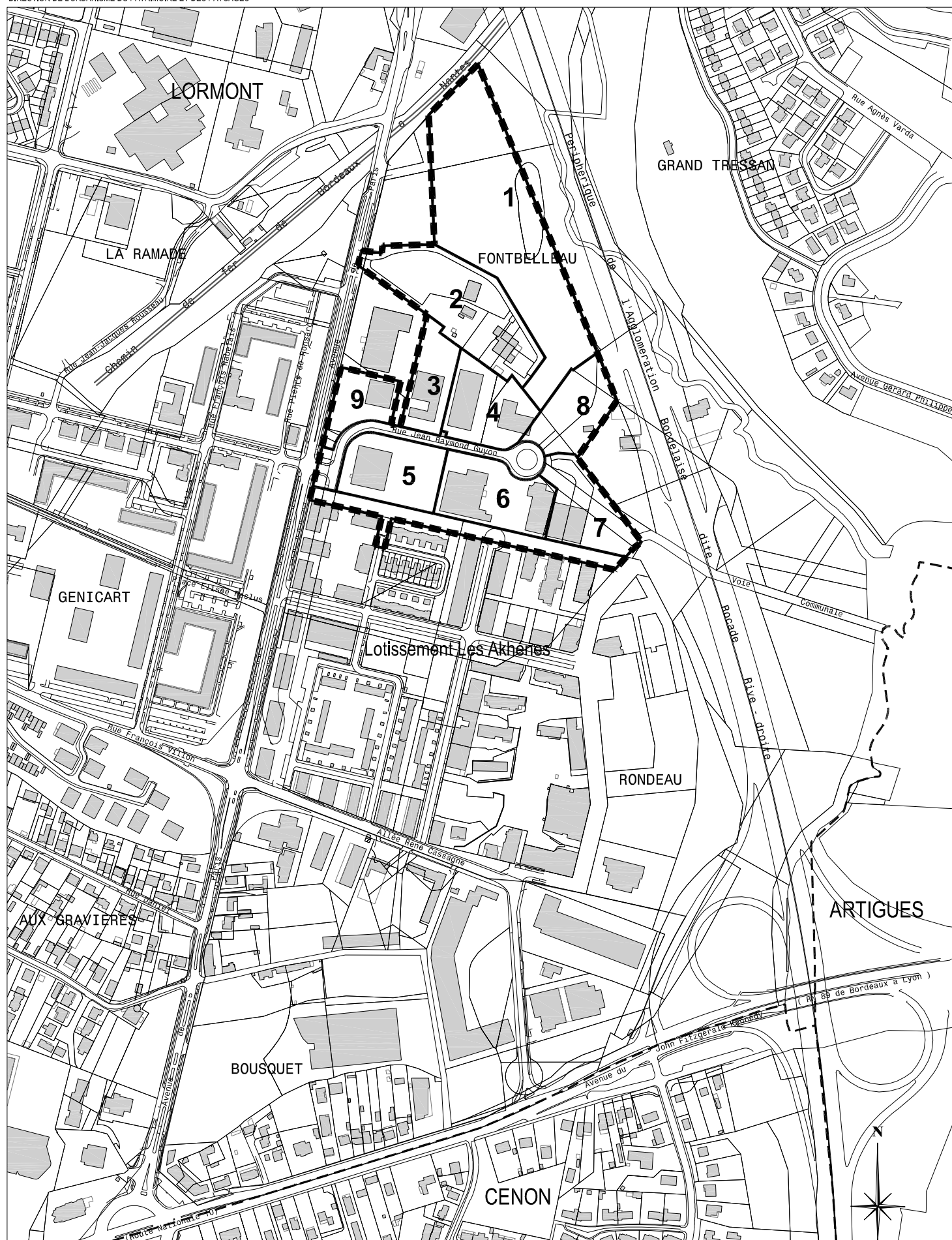
JUIN 2018



LA RAMADE SECTEUR NORD

Périmètre PUP ALUR : Programmes immobiliers

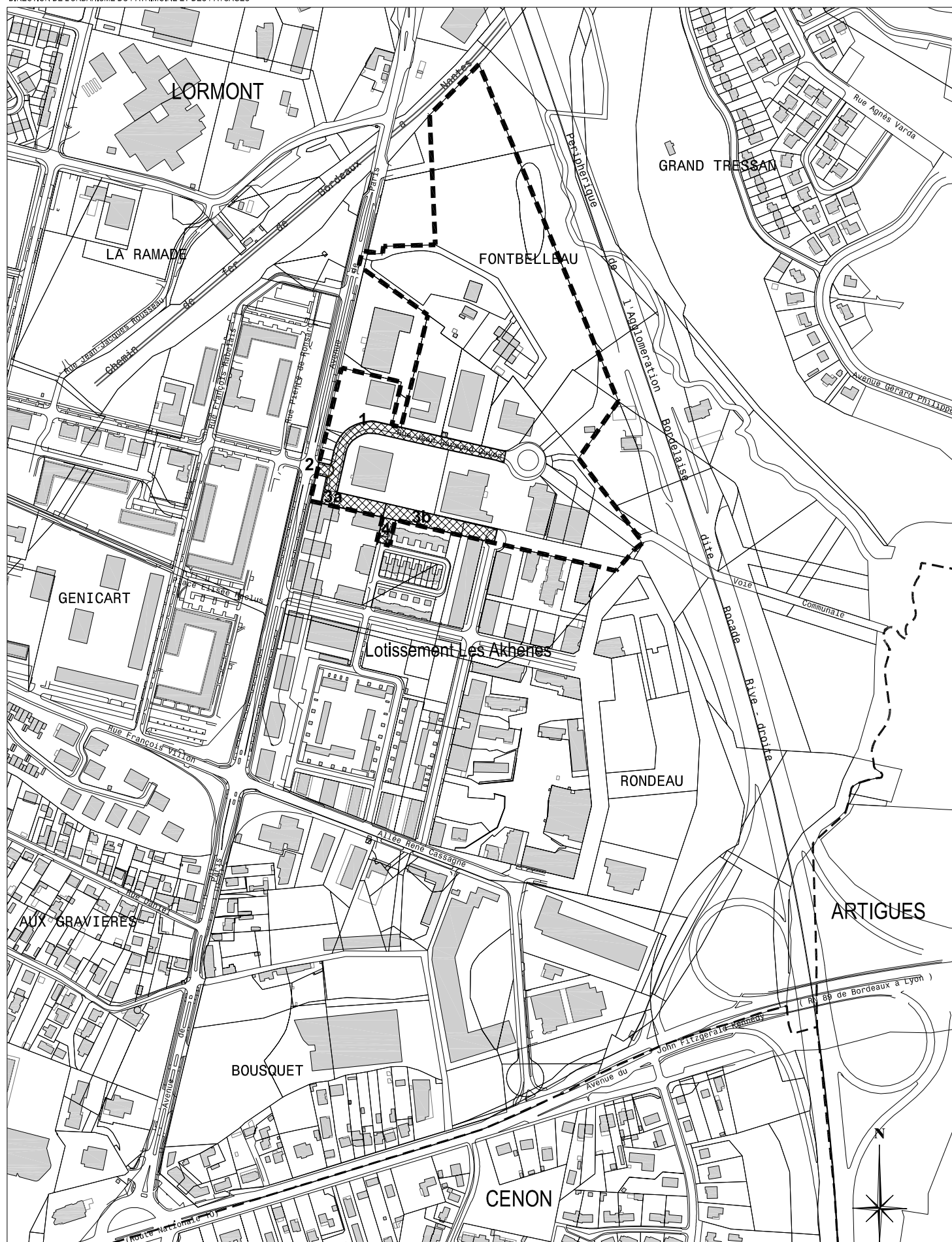
JUIN 2018



LA RAMADE SECTEUR NORD

Périmètre PUP ALUR : Programmation voirie

JUIN 2018



**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL/ACCES AU
LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR)
LORMONT LA RAMADE SECTEUR NORD
Article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme**

Entre

La SociétéVINCI.....
Domiciliée
Représentée par
En qualité de
Ci-après dénommée l'OPERATEUR,

et

Bordeaux Métropole,

Représentée par M. Alain JUPPE en sa qualité de Président, agissant en vertu de la délibération n° du Conseil de Bordeaux Métropole du2018.

A - Préambule : le cadre du Projet urbain partenarial (PUP) Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur)

Rappel des dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme :

Il-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.

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 partielle, par plusieurs opérations de constructions successives, de la

réalisation par les personnes publiques compétentes, des équipements publics rendus nécessaires par ces opérations de constructions de logements futures.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme, une convention-type est adoptée par le Conseil métropolitain et la Ville.

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.

Sur cette base, chaque convention individualisée par projet précise en complément le montant de la participation de l'opérateur et précise les dispositions de la convention/type en tant que de besoin ; elle sera signée par chacun des opérateurs inclus dans le périmètre du PUP/ALUR.

B – Le contexte

Situé à proximité du quartier de Génicart, le secteur de la Ramade est en pleine mutation. En effet, la reconversion d'une friche industrielle en une offre nouvelle de logements (l'écoquartier des Akènes) a enclenché le renouveau de ce secteur à forte dominante d'activités.

La poursuite de cette reconversion s'est formalisée par la révision du PLU 3.1, actant le passage d'un zonage dédié à de l'activité à un zonage mixte, autorisant la création de logements.

C'est ainsi que, par son potentiel d'urbanisation, le secteur de la Ramade constitue un secteur de développement pour la commune de Lormont.

Des mutations ont déjà eu lieu ou sont en cours. De nombreux opérateurs se positionnent. A ce jour plus de 1 200 logements pourraient voir le jour d'ici quelques années.

C'est dans ce contexte que la convention de Projet Partenarial Urbain s'inscrit. En effet, le quartier révèle trois secteurs:

- la partie centre: la mutation a déjà eu lieu par la construction de l'écoquartier des Akènes, à proximité de résidences récentes,
- la partie sud : les projets sont en cours de réflexion à moyen terme, mais aucun permis n'a été déposé pour le moment,
- la partie nord: des permis de construire ont déjà été accordés (trois permis de construire ont été délivrés en 2015 et 2017), les projets sur les autres parcelles sont en cours de réflexion à court terme.

Le périmètre de PUP a donc été défini en fonction des projets à venir. Ainsi le périmètre est localisé dans la partie Nord du quartier de La Ramade.

B-1 Les projets de construction

Le programme prévisionnel de logements nouveaux, dans le quartier de la Ramade, est estimé à environ **40 332 m² de Surface de plancher (SDP)** dont 29 451 m² dédiés à du logement

familial (424 logements) et 4 293 m² à des logements étudiants (152), 5 500 m² pour de l'activité.

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

Projets	Référence plan	Nombre de logements	Surface plancher (en m ²)
Fradin (Fontbelleau)	1	172	14 000
Fradin (Fontbelleau)	2	6	1 173
LP Promotion (Verts Côteaux)	3	67	4 150
LP Promotion (Résidence étudiante)	4	152	4 293
Vinci (Cazes)	5	84	5 046
Istikbal	6	50	3 400
Terrain Renault	9	45	2 770
TOTAL		576	34 832

Projets	Référence plan	Programmation	Surface plancher (en m ²)
Istikbal	6	Activités	2 000
Fradin	8	Activités/hôtel	2 000
Terrain Hart	7	Activités	1 500
TOTAL		-	5 500

TOTAL	Nombre de logements	Surface de plancher (en m²)
Logements familiaux	424	30 539
Logements étudiants	152	4 293
Activités	0	5 500
TOTAL	576	40 332

B-2 Le programme des équipements publics rendus nécessaires par les projets de constructions de logements

Pour permettre l'accueil des nouvelles opérations, il est nécessaire :

- **de requalifier des voies existantes, créer un nouveau maillage, réaliser des maillages doux afin de permettre aux habitants de se déplacer en toute sécurité.**

Ces espaces publics seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole. Leur montant est **estimé à 4 796 501 € HT soit 5 755 801 € TTC.**

- **de créer de trois classes dans le groupe scolaire du Grand Tressan (1 classe de 12 enfants, 2 classes de 25 enfants).**

La maîtrise d'ouvrage sera communale ; le coût pour la réalisation de ces trois classes est estimé à 810 977 € HT.

Les recettes des participations, supportées par les programmes immobiliers calculées sur la base tarifaire présentée ci-après, s'élèveront à environ **3 226 560 €** ; ce montant est mis à charge des constructeurs qui réaliseront les opérations citées par la présente, permettant ainsi de financer le coût des 3 classes à créer et environ 42% du coût des espaces publics (cf délibération).

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

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme (PUP « ALUR »), dans le cadre de la réalisation des équipements publics désignés ci-dessus situés sur la commune de Lormont.

Une première convention de PUP/ALUR a été signée avec un opérateur et annexée à la délibération.

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 construction de L'OPERATEUR

L'OPERATEUR prévoit la construction du programme immobilier sur les parcelles n° d'une surface totale dem².

Le programme immobilier développe au total **84 logements** pour une surface de plancher de **.....5 046.....m²**, répartis comme suit :

Catégorie de constructions PUP ALUR 2018	m² SDP
▪ Logement libre	5 046
▪ Logement étudiant	0
▪ Logement locatif social	0
▪ Bureau, commerce, équipement privé	0
▪ Industrie artisanat	0
▪ Autres affectations	0
TOTAL	5 046

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

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

Le coût total des équipements publics est de 5 607 478 € HT. Le niveau de participations par m² SDP est fixé pour ne pas obérer la sortie opérationnelle des projets immobiliers, ce qui conduit à une recette prévisionnelle d'environ 3 226 560 €.

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Délai de réalisation prévisionnel	Coût Total HT, hors foncier	Recette prévisionnelle cumulée
Espaces publics	BORDEAUX METROPOLE	2021-2023-2025	4 796 501 € HT	2 415 583 €
Création de 3 classes GS du Grand Tressan	LA VILLE	Rentrée scolaire 2021	1 892 280 €	810 977 €

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 programme des équipements publics est susceptible de se voir compléter par un équipement non prévu dans la délibération instaurant le PUP Alur, mais qui s'avérerait nécessaire au projet porté par l'OPERATEUR. Sa description, sa justification et la part de son financement (tout ou partie) mis à charge de l'OPERATEUR sont précisées dans la présente convention.

Article 5 – 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 du 2018.

Article 6 - Montant de la participation financière due par l'opérateur

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêté dans la délibération du , l'opérateur s'engage à verser à la Métropole la somme de (en toutes lettres) :

..... EUROS

correspondant au calcul ci-dessous.

Affectation des surfaces du programme de construction	Surfaces SDP en m ²	Participation en €/m ² SDP	Total
Logement libre	5 046	80	403 680 €
Logement étudiant	0	80	0 €
Bureau, commerce, équipement privé	0	80	0 €
Industrie, artisanat	0	50	0 €
Autres destinations	0	65	0 €
MONTANT TOTAL DE LA PARTICIPATION DUE			403 680 €

Les surfaces sont celles autorisées par arrêté de permis de construire.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, L'OPERATEUR 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 :

- 50% du montant de la participation interviendra 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par L'OPERATEUR par Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou constatée par l'Administration,

- 50% du montant de la participation 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par L'OPERATEUR par LRAR ou constatée par l'Administration.

Article 8 - 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 part intercommunale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part intercommunale 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.

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

Article 9 - 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 10 - Avenant

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'avenant à la présente convention, notamment en cas de permis modificatif changeant les montants de participations exigibles.

Article 11 - 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'OPERATEUR 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'OPERATEUR 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 12 - 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 sera 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 13 - 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 14 - Liste des annexes : périmètre du projet urbain partenarial

Fait à, le.....

Signatures :

Pour L'OPERATEUR,	Pour BORDEAUX METROPOLE, Le Président,
	Alain JUPPE

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL/ACCES AU
LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR)
LORMONT LA RAMADE SECTEUR NORD
Article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme**

Entre

La Société

Domiciliée

Représentée par

En qualité de

Ci-après dénommée l'OPERATEUR,

et

Bordeaux Métropole,

Représentée par M. Alain JUPPE en sa qualité de Président, agissant en vertu de la délibération n° du Conseil de Bordeaux Métropole du2018.

A - Préambule : le cadre du Projet urbain partenarial (PUP) Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur)

Rappel des dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme :

Il-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.

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 partielle, par plusieurs opérations de constructions successives, de la

réalisation par les personnes publiques compétentes, des équipements publics rendus nécessaires par ces opérations de constructions de logements futures.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme, une convention-type est adoptée par le Conseil métropolitain et la Ville.

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.

Sur cette base, chaque convention individualisée par projet précise en complément le montant de la participation de l'opérateur et précise les dispositions de la convention/type en tant que de besoin ; elle sera signée par chacun des opérateurs inclus dans le périmètre du PUP/ALUR.

B – Le contexte

Situé à proximité du quartier de Génicart, le secteur de la Ramade est en pleine mutation. En effet, la reconversion d'une friche industrielle en une offre nouvelle de logements (l'écoquartier des Akènes) a enclenché le renouveau de ce secteur à forte dominante d'activités.

La poursuite de cette reconversion s'est formalisée par la révision du PLU 3.1, actant le passage d'un zonage dédié à de l'activité à un zonage mixte, autorisant la création de logements.

C'est ainsi que, par son potentiel d'urbanisation, le secteur de la Ramade constitue un secteur de développement pour la commune de Lormont.

Des mutations ont déjà eu lieu ou sont en cours. De nombreux opérateurs se positionnent. A ce jour plus de 1200 logements pourraient voir le jour d'ici quelques années.

C'est dans ce contexte que la convention de Projet Partenarial Urbain s'inscrit. En effet, le quartier révèle trois secteurs :

- la partie centre : la mutation a déjà eu lieu par la construction de l'écoquartier des Akènes, à proximité de résidences récentes,

- la partie sud : les projets sont en cours de réflexion à moyen terme, mais aucun permis n'a été déposé pour le moment,

- la partie nord : des permis de construire ont déjà été accordés (trois permis de construire ont été délivrés en 2015 et 2017), les projets sur les autres parcelles sont en cours de réflexion à court terme.

Le périmètre de PUP a donc été défini en fonction des projets à venir. Ainsi le périmètre est localisé dans la partie Nord du quartier de La Ramade.

B-1 Les projets de construction

Le programme prévisionnel de logements nouveaux, dans le quartier de la Ramade, est estimé à environ **40 332 m² de Surface de plancher (SDP)** dont 29 451 m² dédiés à du logement

familial (424 logements) et 4 293 m² à des logements étudiants (152), 5 500 m² pour de l'activité.

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

Projets	Référence plan	Nombre de logements	Surface plancher (en m ²)
Fradin (Fontbelleau)	1	172	14 000
Fradin (Fontbelleau)	2	6	1 173
LP Promotion (Verts Côteaux)	3	67	4 150
LP Promotion (Résidence étudiante)	4	152	4 293
Vinci (Cazes)	5	84	5 046
Istikbal	6	50	3 400
Terrain Renault	9	45	2 770
TOTAL		576	34 832

Projets	Référence plan	Programmation	Surface plancher (en m ²)
Istikbal	6	Activités	2 000
Fradin	8	Activités/hôtel	2 000
Terrain Hart	7	Activités	1 500
TOTAL		-	5 500

TOTAL	Nombre de logements	Surface de plancher (en m²)
Logements familiaux	424	30 539
Logements étudiants	152	4 293
Activités	0	5 500
TOTAL	576	40 332

B-2 Le programme des équipements publics rendus nécessaires par les projets de constructions de logements

Pour permettre l'accueil des nouvelles opérations, il est nécessaire :

- **de requalifier des voies existantes, créer un nouveau maillage, réaliser des maillages doux afin de permettre aux habitants de se déplacer en toute sécurité.**

Ces espaces publics seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole. Leur montant est **estimé à 4 796 501 € HT soit 5 755 801 € TTC.**

- **de créer de trois classes dans le groupe scolaire du Grand Tressan (1 classe de 12 enfants, 2 classes de 25 enfants).**

La maîtrise d'ouvrage sera communale ; le coût pour la réalisation de ces trois classes est estimé à 810 977 € HT.

Les recettes des participations, supportées par les programmes immobiliers calculées sur la base tarifaire présentée ci-après, s'élèveront à environ **3 226 560 €** ; ce montant est mis à charge des constructeurs qui réaliseront les opérations citées par la présente, permettant ainsi de financer le coût des 3 classes à créer et environ 42% du coût des espaces publics (cf délibération).

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

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme (PUP « ALUR »), dans le cadre de la réalisation des équipements publics désignés ci-dessus situés sur la commune de Lormont.

Une première convention de PUP/ALUR a été signée avec un opérateur et annexée à la délibération.

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 construction de L'OPERATEUR

L'OPERATEUR prévoit la construction du programme immobilier sur les parcelles n° d'une surface totale dem².

Le programme immobilier développe au total une surface de plancher dem², répartis comme suit :

Catégorie de constructions PUP ALUR 2018	m² SDP
▪ Logement libre	
▪ Logement étudiant	
▪ Logement locatif social	
▪ Bureau, commerce, équipement privé	
▪ Industrie artisanat	
▪ Autres affectations	
TOTAL	

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

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

Le coût total des équipements publics est de 5 607 478 € HT. Le niveau de participations par m² SDP est fixé pour ne pas obérer la sortie opérationnelle des projets immobiliers, ce qui conduit à une recette prévisionnelle d'environ 3 226 560 €.

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Délai de réalisation prévisionnel	Coût Total HT, hors foncier	Recette prévisionnelle cumulée
Espaces publics	BORDEAUX METROPOLE	2021-2023-2025	4 796 501 € HT	2 415 583 €
Création de 3 classes GS du Grand Tressan	LA VILLE	Rentrée scolaire 2021	1 892 280 €	810 977 €

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 programme des équipements publics est susceptible de se voir compléter par un équipement non prévu dans la délibération instaurant le PUP Alur, mais qui s'avérerait nécessaire au projet porté par l'OPERATEUR. Sa description, sa justification et la part de son financement (tout ou partie) mis à charge de l'OPERATEUR sont précisées dans la présente convention.

Article 5 – 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 du 2018.

Article 6 - Montant de la participation financière due par l'opérateur

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêté dans la délibération du , l'opérateur s'engage à verser à la Métropole la somme de (en toutes lettres) :

..... EUROS

correspondant au calcul ci-dessous.

Affectation des surfaces du programme de construction	Surfaces SDP en m ²	Participation en €/m ² SDP	Total
Logement libre		80	€
Logement étudiant		80	€
Bureau, commerce, équipement privé		80	€
Industrie, artisanat		50	€
Autres destinations		65	€
MONTANT TOTAL DE LA PARTICIPATION DUE			€

Les surfaces sont celles autorisées par arrêté de permis de construire.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, L'OPERATEUR 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 :

- 50% du montant de la participation interviendra 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par L'OPERATEUR par Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou constatée par l'Administration,

- 50% du montant de la participation 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par L'OPERATEUR par LRAR ou constatée par l'Administration.

Article 8 - 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 part intercommunale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part intercommunale 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.

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

Article 9 - 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 10 - Avenant

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'avenant à la présente convention, notamment en cas de permis modificatif changeant les montants de participations exigibles.

Article 11 - 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'OPERATEUR 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'OPERATEUR 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 12 - 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 sera 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 13 - 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 14 - Liste des annexes : périmètre du projet urbain partenarial

Fait à, le.....

Signatures :

Pour L'OPERATEUR,	Pour BORDEAUX METROPOLE, Le Président,
	Alain JUPPE