

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 28 septembre 2018</b>	<b>N° 2018-568</b>

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. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, 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. Kevin 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. Stéphane 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 POUSTYNNIKOFF 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**

	<b>Conseil du 28 septembre 2018</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2018-568</b>

**EYSINES - Projet urbain partenarial (PUP) chemin de Bos - Avenant pour modification de la participation financière des opérateurs aux équipements publics - Décision - Autorisation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° 2018-346 du 15 juin 2018, il a été décidé d'instituer un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L332-11-3 II du Code de l'urbanisme pour une durée de 10 ans, dans lequel il est prévu de réaliser les travaux d'aménagement du chemin de Bos pour un montant de 414 587,00 € HT.

La délibération susmentionnée précise que 80 % des travaux sont mis à la charge des opérateurs du périmètre PUP / Accès au logement et urbanisme rénové (ALUR), les 20 % restants étant financés par le Fonds d'intervention communal (FIC) de la commune d'Eysines.

La constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP / ALUR, estimée à 11 024 m<sup>2</sup> de surface de plancher est répartie en 3 secteurs de construction, conformément au tableau suivant :

Projets	Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher prévisionnelle (SDP) (m <sup>2</sup> )	SDP logements sociaux (m <sup>2</sup> )	SDP logements libres (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher / surface de terrain
SCCV Carès	9 180	3 124	1 562	1 562	34.03 %
Secteur n° 2	18 331	6 720	3 360	3 360	36.66 %
Secteur n° 3	2 915	1 180	590	590	40.48 %
<b>Total</b>	<b>30 426</b>	<b>11 024</b>	<b>5 512</b>	<b>5 512</b>	<b>36.23 %</b>

Une première convention a été signée le 12 juillet 2018 avec la Société civile de construction-vente Carès (SCCV) dont le projet prévoyait la création de 44 logements proposant une répartition équivalente entre les logements en accession libre et les logements à vocation sociale.

**1) Le contexte**

La SCCV Carès nous propose aujourd'hui un permis modificatif qui reste conforme au Plan local d'urbanisme (PLU). En effet, le permis initial, enregistré sous le numéro 33 162 18/1047 appliquait la mixité sociale sur la totalité de leur périmètre d'opération, alors que la Servitude de mixité sociale (SMS n° 132) ne grevait qu'une partie de leur foncier (parcelles 162BB617 à 162BB622).

De ce fait, la SCCV Carès a modifié son programme d'aménagement.

Les nouveaux éléments programmatiques proposent la création de 43 logements avec 425 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour de l'accession sociale et 2 699 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour de l'accession libre.

Les deux autres secteurs concernés par le PUP / ALUR respectent les Servitudes de mixités sociales (SMS 133) et (SMS 376) qui grèvent en totalité leur parcellaire et qui proposent une répartition égale entre le libre et le social.

## 2) Nouveau mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs

Le tableau ci-dessous nous donne la nouvelle répartition :

Projets	Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher prévisionnelle (SDP) (m <sup>2</sup> )	SDP logements sociaux (m <sup>2</sup> )	SDP Logements libres (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher/ surface de terrain
SCCV Carès	9 180	3 124	425	2 699	34.03%
Secteur n° 2	18 331	6 720	3 360	3 360	36.66%
Secteur n° 3	2 915	1 180	590	590	40.48%
Total	30 426	11 024	4 375	6 649	36.23%

Les quotes-parts respectives restent les mêmes, soit 70 % pour l'accession libre et de 30 % pour la partie sociale. Il en résulte les calculs suivants :

$(331\,669,60 \times 0,7) / 6\,649 = 34.92 \text{ € /m}^2$  pour la part libre

$(331\,669,60 \times 0,3) / 4\,375 = 22.74 \text{ € /m}^2$  pour la part sociale

## 3/ Nouveau 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 :

- 34.92 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements libres,
- 22.74 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

La part revenant à chaque collectivité reste inchangée et 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 %.

**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** la délibération n° 2018-346 du 15 juin 2018,

**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 la SCCV Carès, et de confier l'aménagement global à Bordeaux Métropole dans le cadre de conventions,

**CONSIDERANT** les modifications apportées par ledit opérateur et les conséquences sur les modalités de calcul des participations du PUP,

**CONSIDERANT** que ces modifications ne remettent pas en question l'équilibre financier de cette opération,

### **DECIDE**

**Article 1** : de modifier les montants de la participation du PUP / ALUR chemin de Bos figurant à l'article 2 de la délibération n° 2018-346 du 15 juin 2018 et d'appliquer un tarif de 34.92 €/m<sup>2</sup>, pour la part libre et de 22.74 €/m<sup>2</sup> pour la part sociale, multiplié par la surface de plancher du projet, telle qu'elle résulte des permis de construire qui seront délivrés,

**Article 2** : d'autoriser Monsieur le Président à signer la nouvelle convention avec la SCCV Carès ci-annexée, prenant en compte la modification de la participation financière ainsi que les conventions successives avec les futurs opérateurs, conformément à la convention type ci-annexée,

**Article 3** : les autres articles de la délibération d'origine restent applicables. Les dépenses seront à prévoir sur les articles 23151- fonction 844, 4581XX - fonction 01 en dépenses, 1348 - fonction 844 et 4582XX - fonction 01 en recettes au budget primitif 2019 et suivants, sous réserve de leurs votes.

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

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

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>5 OCTOBRE 2018</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>5 OCTOBRE 2018</b>	le Vice-président,
	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 civile de construction-vente Carès (SCCV)  
Représentée par M. Frédéric Bonilla  
En qualité de Directeur  
Ci-après dénommé l'Opérateur SCCV Carès

ET

Bordeaux Métropole  
Représentée par M. Alain Juppé en sa qualité de Président, agissant en vertu de la délibération n°  
XXX du Conseil de Bordeaux Métropole du 28 septembre 2018.

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 la Société civile de construction-vente Carès (SCCV) 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 43 logements qui développent une surface de plancher totale de 3 124 m<sup>2</sup>.

La programmation propose la répartition suivante :

- ✓ 425 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'accèsion sociale,
- ✓ 2 699 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'accèsion libre.

Le chemin de Bos dessert aussi d'autres parcelles qui pourront accueillir deux autres projets sur lesquelles la répartition entre le logement à accèsion libre et le logement social sera identique, conformément aux servitudes de mixités sociales grevant ces derniers (SMS n° 133 et 376).

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 18 331 m<sup>2</sup> sur laquelle on va pouvoir développer 6 720 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un autre opérateur travaillera sur les parcelles cadastrées 162BB604 et 162BB605 représentant une superficie de 2 915 m<sup>2</sup> sur lesquelles on pourra développer 1 180 m<sup>2</sup> 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

La société SCCV Carès sur les parcelles précitées d'une surface de 9 180 m<sup>2</sup>, prévoit la construction de logements qui développent au total une surface plancher de 3 124 m<sup>2</sup>.  
(PC : 33 162.18/1047).

## **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
<b>TOTAL :</b>			<b>414 587,00</b>	<b>331 669,60</b>

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° 2018-346 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° 2018-346 du 15 juin 2018, l'opérateur s'engage à verser à la Métropole la somme de 103 913,58 €, correspondant aux surfaces de plancher du permis de construire attribuées selon la répartition suivante :

Part libre :  $2\,699\text{ m}^2 * 34,92\text{ €} = 94\,249,08\text{ €}$

Part sociale :  $425\text{ m}^2 * 22,74\text{ €} = 9\,664,50\text{ €}$

La part revenant à chaque collectivité s'établit ainsi :

- 89 490,38 € pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole,
- 14 423,20 € 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 à Bordeaux,  
Le

Pour l'acquéreur SCCV Carès

Pour Bordeaux Métropole,  
Le Président,  
Alain Juppé

**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 modificative du 28 septembre 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 du 28 septembre 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 m<sup>2</sup> respectives soit :

Part libre : X m<sup>2</sup> \* 34,92 € = X €

Part sociale : X m<sup>2</sup> \* 22,74 € = X €

La part revenant à chaque collectivité s'établit ainsi :

- € pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole,
- € 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**

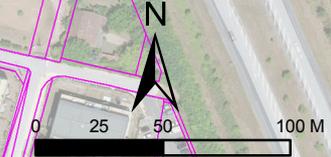
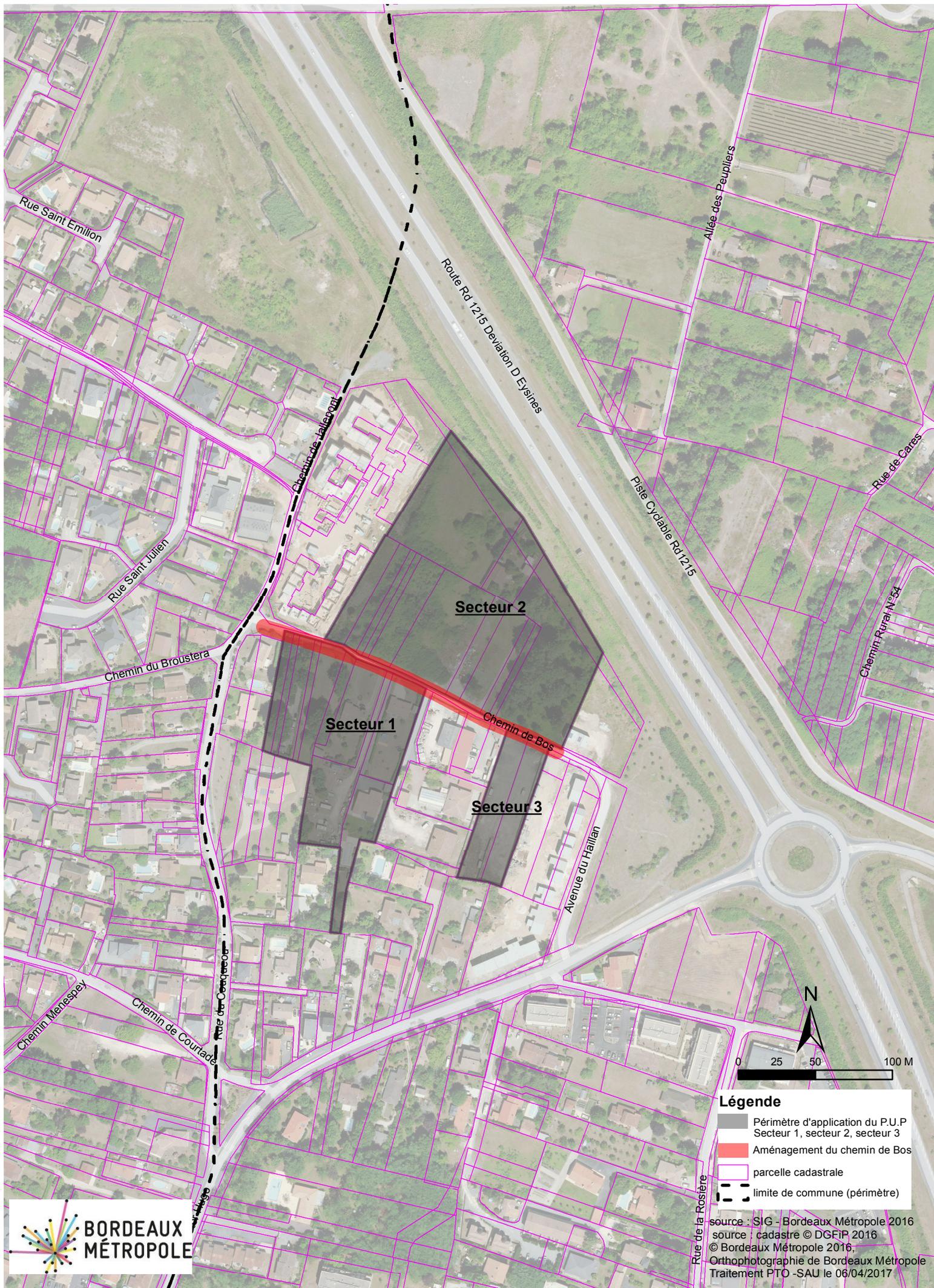
- ✓ Périmètre du Projet urbain partenarial

Fait à .....Le.....

Pour l'acquéreur SCCV Carès

Pour Bordeaux Métropole,  
Le Président,  
Alain Juppé

# EYSINES - CHEMIN DE BOS



- Légende**
- Périmètre d'application du P.U.P  
Secteur 1, secteur 2, secteur 3
  - Aménagement du chemin de Bos
  - parcelle cadastrale
  - - - limite de commune (périmètre)



source : SIG - Bordeaux Métropole 2016  
source : cadastre © DGFIP 2016  
© Bordeaux Métropole 2016,  
Orthophotographie de Bordeaux Métropole  
Traitement PTO -SAU le 06/04/2017