

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 25 septembre 2020 | N° 2020-207 |

Convocation du 18 septembre 2020

Aujourd'hui vendredi 25 septembre 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Maxime GHESQUIERE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, Mme Emmanuelle AJON, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER
M. Bernard-Louis BLANC à Mme Marie-Claude NOEL
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO
Mme Fabienne DUMAS à M. Gwénaél LAMARQUE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Fatiha BOZDAG
M. Guillaume MARI à Mme Delphine JAMET
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Claudine BICHET à partir de 12h20
Mme Céline PAPIN à Mme Camille CHOPLIN à partir de 12h25
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN jusqu'à 10h30
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 10h30
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Cyrille JABER à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Conseil du 25 septembre 2020 | Délibération |
| | Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages | N° 2020-207 |

LORMONT - Secteur la Ramade sud - Instauration d'un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP Alur) - décision - autorisation

Madame Christine BOST 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 conventions de PUP sur un périmètre plus vaste, en partageant dès le départ le coût des équipements publics. Cette convention s'établit alors conformément au nouvel alinéa de l'article L.332-11-3 II du code de l'urbanisme.

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 et immobilière 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, 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 est signée, dans la lignée du Grand projet des villes 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 ont 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. 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.

Une première délibération n° 2018-567 du 28 septembre 2018 a instauré un PUP ALUR sur la partie nord du secteur de La Ramade.

Il vous est aujourd'hui proposé d'instaurer un PUP ALUR sur le secteur sud, compte-tenu de l'estimation des surfaces de logements à construire et des équipements publics nécessités par ces nouvelles constructions, étant entendu que l'opération qui se développe sur le secteur de La Ramade sud 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 sud de la Ramade,
- le programme des équipements publics (tant d'infrastructure que de superstructure) à réaliser 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,
- Le coût financier et les modalités financières de réalisation.

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 premier opérateur.

En tant que de besoin, les modalités de reversement à la ville de la participation financière perçue intégralement par la métropole auprès des opérateurs, 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...

1. 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.
2. 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.
3. 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 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. Compte-tenu de l'importance du programme de constructions et des équipements publics à réaliser, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de PUP Alur, voté par le Conseil de Métropole du 28 septembre 2018 ;
- la partie sud : les projets sont en cours de réflexion et nécessitent une planification opérée conjointement entre la commune et la métropole, le rythme de production de logements devant être calé sur une dynamique maîtrisée par les collectivités au regard des calendriers de réalisation des équipements publics et des impacts des apports de population nouvelle sur les équipements municipaux existants.

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

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

Entraînée 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.

Le secteur nord a fait l'objet d'une réflexion sur les besoins de maillage supplémentaire, traduite en décision et présentée dans le cadre de la délibération du 28 septembre 2018.

Le secteur sud nécessite également la réalisation de voiries nouvelles pour la desserte des futures opérations ; un traitement privilégiant les modes de déplacement doux a été arrêté pour développer l'usage de la marche et des vélos.

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 constatés 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.

2.3.2 Une offre scolaire recomposée

La ville et la métropole ont mené conjointement une réflexion sur l'ensemble de l'offre scolaire de la commune, nombre d'écoles maternelles et élémentaires étant encore propriétés métropolitaines. La réflexion portait sur les mises en état approprié des écoles métropolitaines avant rétrocession à la commune, et sur les besoins en agrandissement des écoles métropolitaines et des écoles communales pour adapter l'offre à l'augmentation de la population enfantine. Le volet du coût des équipements a également été pris en compte, remettant certains projets de travaux de mise en état correct lorsque la démolition et la reconstruction à neuf de l'école s'avéraient plus économiques et aboutissant sur la réalisation d'un équipement aux normes environnementales actuelles.

Tel est le cas en l'espèce concernant le secteur de La Ramade sud, au sein duquel une école maternelle métropolitaine va être transférée et agrandie pour tenir compte des nouveaux besoins du quartier.

En parallèle, la commune a révisé sa carte scolaire pour mieux adapter les périmètres de recrutement aux équipements nouveaux, agrandis et parfois relocalisés.

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 secteur de la Ramade sud, est estimé à environ **38 224 m² de Surface de plancher (SDP)** dont 27 670 m² dédiés à du logement familial (334 logements) et 10 554 m² pour de l'activité (bureaux et commerces).

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

| Projets | Référence plan | Nombre de logements | Surface plancher (en m ²) |
|---------------|----------------|---------------------|---------------------------------------|
| Naboulet | 1 | 23 | 2 516 |
| Fradin | 2 | 22 | 2 680 |
| Clairsienne | 3 | 41 | 3 670 |
| Edélis | 4 | 70 | 7 189 |
| Edouard Denis | 5 | 126 | 7 833 |
| Benito | 6 | 52 | 3 782 |
| TOTAL | | 334 | 27 670 |

| Projets | Référence plan | Programmation | Surface plancher (en m ²) |
|---------------|----------------|---------------|---------------------------------------|
| Edélis | 4 | Activités | 2 686 |
| Edouard Denis | 5 | Activités | 318 |
| Benito | 6 | Activités | 7 550 |
| TOTAL | | - | 10 554 |

| TOTAL | Nombre de logements | Surface de plancher (en m ²) |
|---------------------|---------------------|------------------------------------------|
| Logements familiaux | 334 | 27 670 |
| Activités | ----- | 10 554 |
| TOTAL | 334 | 38 224 |

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 créer de nouvelles voies de desserte et 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) :

- secteur 1 : réaménagement de la rue Jean Itey
- secteur 2 : création de la voie de desserte en bouclage sur l'avenue Cassagne
- secteur 3 : aménagement de la voie douce ouest
- secteur 4 : aménagement de la voie douce sud

4.2 Le calcul des besoins scolaires générés par les futures constructions

Les constats dressés par la ville de Lormont sur les effectifs des enfants scolarisés en maternelle et primaire issus des opérations de production de logements familiaux, conduit à estimer un effectif de 45 enfants pour les 334 logements familiaux à réaliser dans le périmètre du PUP ALUR sud de la Ramade.

L'accueil de ces 45 enfants nécessite la production de deux classes dans la future école maternelle qui sera construite sur un terrain municipal réservé à cet effet.

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 l'école maternelle de La Ramade

Le coût prévisionnel de création de cette nouvelle école maternelle de La Ramade est estimé par la métropole à 5 555 675 € HT (frais d'études + travaux + honoraires divers, valeur mai 2020). Le montant estimé pour les deux classes nécessaires aux futurs habitants s'élève donc à **1 851 892 € HT**.

L'accueil de population nouvelle dans le quartier de la Ramade ne peut être poursuivi sans mise à niveau de l'offre scolaire, 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 deux classes nécessitées par le programme immobilier dans le périmètre du PUP est mis à charge des opérateurs.

4.3.2 Les espaces publics.

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

Le tableau ci-après, indique les montants estimés de chaque voirie à réaliser. Cela comprend tous les travaux préparatoires, terrassement, revêtements et tous les postes VRD (Voirie et réseaux divers) hors réseaux d'assainissement eaux usées (AEP (Alimentation eau potable), 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 Enédis.

Bilan financier : Travaux voirie (VRD) et Espaces verts (EV)

| Nom du secteur | Coût HT VRD + plantations | Coût HT éclairage public | Coût total HT travaux (incluant MOE, aléas 20%) |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| Secteur 1 : rue Jean Itey | 186 280 | 24 000 | 252 336 |
| Secteur 2 : voie de desserte en bouclage de l'allée Cassagne | 571 200 | 45 000 | 739 440 |
| Secteur 3 : voie douce ouest | 102 030 | 65 000 | 200 436 |

| | | | |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Secteur 4 : voie douce sud | 193 025 | 82 000 | 330 030 |
| Etudes diverses, diagnostic et mission SPS | --- | --- | 123 333 |
| Travaux divers | --- | --- | 220 833 |
| Sous-Total | 1 052 535 | 216 000 | 1 866 408 |

Le coût total de création et de réaménagement des voiries nécessités par l'ensemble du programme immobilier est estimé à 1 866 408 € HT soit 2 162 400 € TTC, hors coût d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des espaces publics, estimé à 263 500 € TTC.

L'éclairage public (câblage et travaux de génie civil) d'un montant de **216 000 € HT soit 259 200 € 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 38 224 m² de Surface de plancher au regard des projets en cours d'étude par les opérateurs.

Il est proposé de faire contribuer les constructeurs de logements au coût des équipements publics au prorata de la Surface de plancher qui sera édiée 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 € |
| ▪ 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 et d'activités calculées sur la base tarifaire présentée ci-avant, s'élèveront au total à environ **2 866 800 €**.

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

- **2 classes à créer, soit 1 851 892€ HT,**
 - **VRD à réaménager et créer pour un montant de 1 014 908 € HT,**
- pour un montant total d'équipements publics (classes + espaces publics, hors coût du foncier) de **3 718 300 € HT.**

7 – Financement - Bilans prévisionnels

La future maternelle sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole assurera le préfinancement de la totalité des travaux d'espaces publics estimés à **1 866 408 € HT soit € 2 239 690 € TTC, incluant la réalisation de l'éclairage public pour le compte de la ville et l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des espaces publics.**

Une convention pour l'ouverture d'un compte spécifique (compte 458) sera formalisée pour encadrer ces flux financiers.

L'affectation des recettes PUP s'établit ainsi : 64 % pour la réalisation des deux classes de la maternelle La Ramade (financées à 100%), 36 % pour la réalisation des espaces publics (financés à environ 54% au vu du solde des recettes PUP qui y est affecté). Ce taux appliqué au montant de 216 000 € HT de l'éclairage public affecte ainsi 77 620 € des recettes du PUP en recettes à la Ville ; le coût résiduel pour la ville s'élève donc à 138 380 € HT.

Bordeaux Métropole mettra en recouvrement les sommes dues par les opérateurs.

Le reste à financer par Bordeaux Métropole sera imputé sur les enveloppes FIC (Fonds d'intervention communal) de la commune de Lormont, selon les modalités en vigueur au moment de la mobilisation des crédits.

Le bilan estimatif prévisionnel général s'établit comme suit.

PUP ALUR LA RAMADE ----- secteur RAMADE sud

| 1. PROGRAMMATION DE SURFACES A CONSTRUIRE et RECETTES PUP PREVISIONNELLES | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| PROGRAMMES DE LOGEMENTS | nb logements | surface sdp m ² | participation PUP au m ² | RECETTES |
| Naboulet | 23 | 2 516 | 75 | 188 700 |
| Fradin | 22 | 2 680 | 75 | 201 000 |
| Cairsienne | 41 | 3 670 | 75 | 275 250 |
| Edélis | 70 | 7 189 | 75 | 539 175 |
| Edouard Denis | 126 | 7 833 | 75 | 587 475 |
| Benito | 52 | 3 782 | 75 | 283 650 |
| SOUS-TOTAL LOGEMENTS | 334 | 27 670 | | 2 075 250 |
| | | | | |
| PROGRAMME D'ACTIVITES | | surface sdp m ² | participation PUP au m ² | RECETTES |
| Edélis | | 2 686 | 75 | 201 450 |
| Edouard Denis | | 318 | 75 | 23 850 |
| Benito | | 7 550 | 75 | 566 250 |
| SOUS-TOTAL ACTIVITES | | 10 554 | | 791 550 |
| total sdp | | 38 224 | | |
| TOTAL RECETTES PUP ALUR | | | | 2 866 800 € |

| 2. PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| VRD hors acquisitions foncières | montant HT |
| aménagement des espaces publics | 1 866 408 |
| | |
| CLASSES NOUVELLE ECOLE LA RAMADE | montant HT |
| création de deux classes dans nouvelle école | 1 851 892 |
| | |
| TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT hors acquisitions foncières | 3 718 300 € |

| 3. AFFECTATION DES RECETTES PUP | | | | |
|----------------------------------------------|------------|-------------------------|------------------|----------------------|
| VRD hors acquisitions foncières | montant HT | taux de financement | recette affectée | soit %total recettes |
| aménagement des espaces publics | 1 866 408 | 54% | 1 014 908 | 36% |
| | | <i>(taux résultant)</i> | | |
| CLASSES | montant HT | taux de financement | recette affectée | soit %total recettes |
| création de deux classes dans nouvelle école | 1 851 892 | 100% | 1 851 892 | 64% |
| | | <i>(taux choisis)</i> | | |

| 4. BILANS PREVISIONNELS | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| FINANCEMENTS PUP | montant HT |
| TOTAL RECETTES PUP | 2 866 800 |
| | |
| BILAN BORDEAUX METROPOLE | montant HT |
| dépenses d'investissement espaces publics (y compris éclairage public pour le compte de la commune) | -1 866 408 |
| dépenses d'investissement 2 classes école nouvelle La Ramade | -1 851 892 |
| dépenses acquisition du foncier pour espaces publics | -219 583 |
| reversement quote-part recettes PUP à la ville pour éclairage public (36 % de 216 000 € HT) | -77 620 |
| recettes PUP ALUR | 2 866 800 |
| TOTAL | reste à charge (déficit) -1 148 703 |
| | |
| BILAN VILLE DELORMONT | montant HT |
| dépenses d'éclairage public | -216 000 |
| reversement par BM quote-part recettes PUP à la ville pour éclairage public (36 % de 216 000 € HT) | 77 620 |
| TOTAL | reste à charge (déficit) -138 380 |

8 Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel.

8.1 les espaces publics :

Bordeaux métropole s'engage à réaliser les voiries courant 2026-2027, pour une livraison au plus tard courant 2028.

8.2 le groupe scolaire :

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, s'engage à réaliser l'école maternelle La Ramade pour une livraison rentrée scolaire 2024, sauf décision politique ou événements conduisant à un report de cette date prévisionnelle.

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 LRAR (Lettre recommandée accusé de réception) 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 sur le plan local d'urbanisme, en annexes.

Cela étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.332-11-3 et L.332-11-4,

VU la convention de PUP à signer avec la société Edouard Denis

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

ENTENDU le rapport de présentation,

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

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

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 : Il est créé 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 3 718 300 € euros HT (2 classes nouvelles et VRD), hors coût du foncier ; les opérateurs du périmètre du PUP contribueront à hauteur de 2 890 650 € environ, coût à affiner en fonction des pièces justificatives.

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

| Catégorie de constructions PUP ALUR 2018 | Niveau de participation par m ² SDP |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|
| ▪ Logement libre | 75 € |
| ▪ Bureau, commerce, équipement privé | 75 € |
| ▪ Industrie artisanat | 50 € |
| ▪ Autres destinations | 65 € |

Article 3 : Monsieur Le président est autorisé à signer :

- la 1^{ère} convention ci-annexée de PUP/ALUR avec la SCCV (Société civile de construction vente)-René Cassagne-Lormont-Bordeaux, projet immobilier porté par la société Edouard Denis
- 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. Elles seront reversées à la ville de Lormont pour le financement de la quote-part de financement de l'éclairage public, selon les termes précisés dans le présent rapport.

Article 5 : les dépenses de VRD (Voirie-réseaux divers) et du foncier nécessaire aux espaces publics seront prélevées sur les enveloppes FIC (Fonds d'investissement communal) allouées à la commune de Lormont par Bordeaux Métropole.

Article 6 : l'exonération de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole. La Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP Alur, aucun équipement d'assainissement ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP Alur.

Article 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 de la Commune.

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
- annexe 4 : convention de PUP n°1 avec la SCCV-René Cassagne-Lormont-Bordeaux, projet immobilier porté par la société Edouard Denis
- annexe 5 : convention type de PUP pour programmes ultérieurs

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Monsieur MARI;

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 septembre 2020

| | |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| REÇU EN PRÉFECTURE LE : 30 SEPTEMBRE 2020 | Pour expédition conforme, la Vice-présidente, Madame Christine BOST |
| PUBLIÉ LE : 30 SEPTEMBRE 2020 | |