

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
ARTIGUES-PRES-BORDEAUX
Aménagement de l'allée des Papillons

Article L.332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme

La présente convention est conclue entre

Bordeaux Métropole,

Représentée par **Monsieur Alain Anziani** en sa qualité de **Président**, agissant en vertu de la délibération n°2024-XXX du Conseil de Bordeaux Métropole du 1^{er} février 2024

et

La Société :

La Société **Boca Artigues Papillons**, Société Civile de Construction Vente, au capital social de 1.000 Euros, dont le siège est à Mérignac cedex (33700) – 13, rue Thalès, BP 90168, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 948 730 007, représentée par son Gérant la SARL Boca Promotion, elle-même représentée par son Président, Monsieur Philippe Bourdin,

Ou toute personne qui s'y substituerait

Ci-après dénommé l'opérateur

PREAMBULE

Le cadre du Projet urbain partenarial (PUP)

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

1.- Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

[...]

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

[...]

Le périmètre est délimité par délibération du Conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public [...]

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.

Rappel des dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme :

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

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 I et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière totale, dans le cadre d'une opération à vocation économique, des équipements publics rendus nécessaires par cette opération de constructions de logements futurs.

Cette convention précise le périmètre du PUP, 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 le ou les constructeurs.

A. Le contexte

L'allée des Papillons est une voie adjacente à l'avenue du Peyrou. Cette voie en impasse est classée en catégorie 4 au réseau hiérarchisé de voirie. Elle est considérée comme une voie de desserte locale avec six propriétés riveraines existantes ainsi qu'en fond d'impasse une grande propriété présentant un potentiel d'aménagement privatif sur lequel l'opérateur Boca Artigues Papillons a pour objectif de construire des bâtiments à vocation d'artisanat. Ce projet va générer des flux de véhicules utilitaires supplémentaires qui nécessitent un redimensionnement de la chaussée pour accueillir ces derniers.

Dans ce cadre, Bordeaux Métropole instaure un périmètre de projet urbain partenarial selon les dispositions ci-dessus permettant la conclusion d'une convention de participation financière entre Bordeaux Métropole et l'opérateur.

B. Le programme prévisionnel de constructions dans le périmètre du PUP

L'Opérateur envisage de réaliser, à Artigues-près-Bordeaux, allée des Papillons, sur une parcelle cadastrée Section AE n°38, d'une surface de 1ha, 67ca et 85ca, un programme de construction à vocation artisanale. Le programme, qui fera l'objet d'un dépôt de permis de construire, prévoit :

- la construction de 4 bâtiments en RDC + mezzanine à vocation artisanale,
- la transformation d'une maison en R+1 à vocation artisanale,
- la démolition d'un hangar,

soit la création de 28 cellules à vocation artisanale.

La parcelle du projet est classée en zone AU12-5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole, dans sa version modifiée qui entrera en vigueur début 2024. Le projet sera conforme aux futures règles du PLU issues de sa 11^{ème} modification et ne nécessitera pas d'adaptation de la réglementation.

L'Opérateur a déposé un certificat d'urbanisme informatif, en date du 20 octobre 2023, obtenu le 20/10/2023 qui confirme la situation de l'immeuble en zone AU 12 et les dispositions d'urbanisme applicables.

Aussi, l'opérateur a saisi la Métropole d'une demande de réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération et a proposé de les financer à travers un Projet Urbain Partenarial (PUP) entre Bordeaux Métropole, la Ville et lui-même.

Un projet d'aménagement de la voirie a ainsi été étudié par les services du Pôle Territorial Rive Droite de Bordeaux Métropole. Les travaux envisagés prennent en compte également la mise en place d'un nouvel éclairage public. Il est précisé que la participation des opérateurs n'est pas appelée sur les travaux d'assainissement des eaux usées, le pétitionnaire contribuant à ces travaux dans le cadre de la participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) dont il n'est pas exonéré par le présent PUP.

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre le projet urbain partenarial au sens de l'Article L. 332-11-3 I du Code de l'urbanisme pour assurer la desserte de l'opération de constructions.

C. Le programme et le coût des équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier - estimation - maîtrise d'ouvrage – délai de réalisation prévisionnel

D.

Le programme des équipements publics consiste à aménager l'allée des Papillons en reprenant dans son ensemble le profil existant et l'ambiance générale de façon à assurer la sécurité et la lisibilité des différents usages.

Le coût estimatif des travaux s'élève au total à **193.905 € HT**.

La maîtrise d'ouvrage du réaménagement des espaces publics est assurée par Bordeaux Métropole et la commune d'Artigues-près-Bordeaux pour ce qui relève de sa compétence (éclairage public).

Le coût des équipements publics se décompose comme ci-après :

Équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût total € HT
Aménagement général de l'allée des papillons	Bordeaux Métropole	162.312,00 €
Éclairage public neuf, enfouissement télécom, espaces verts...	Ville	31.593,00 €
Total en €		193.905,00 € HT

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.

La convention prévoit que, pour éviter les coordinations de chantier complexes et préserver l'état des futurs aménagements, les travaux d'aménagement (hors couche de roulement) sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole ainsi que le chantier d'enfouissement et d'éclairage public du SDEEG sous maîtrise d'ouvrage ville seront réalisés avant le démarrage des travaux de l'opérateur de l'opération privée. Les travaux relatifs à la mise en œuvre de la couche de roulement seront engagés à la réception des travaux de l'opérateur.

Les études et travaux seront pilotés par le Pôle Territorial Rive Droite et la ville d'Artigues-près-Bordeaux pour ce qui relève de sa compétence.

-oOo-

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 I du Code de l'urbanisme (PUP), dans le cadre de la réalisation des équipements publics désignés ci-dessus situés sur la commune d'Artigues-près-Bordeaux.

Conformément aux dispositions décrites dans l'article du Code de l'Urbanisme susvisé, la présente convention est adoptée par le Conseil métropolitain, et devra être signée par l'opérateur. Celle-ci précise le périmètre du PUP, le programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants, le montant et les modalités de prise en charge financière par l'opérateur et en précise les dispositions particulières.

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.

Il correspond précisément à l'assiette du permis de construire projeté sur les parcelles détaillées ci-avant.

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'opérateur

L'opérateur prévoit la construction du programme immobilier sur les parcelles détaillées ci-avant.

Le programme à vocation économique qui développe au total **28 cellules** pour une surface de plancher d'environ **5.777,92m²**. Les surfaces prise en compte sont celles autorisées par l'arrêté de permis de construire.

Article 4 : Montant de la participation financière due par l'opérateur et lien de proportionnalité

Le programme de constructions va entraîner l'augmentation significative des entrées et sorties de véhicules et notamment des véhicules utilitaires. Aussi il est nécessaire de sécuriser la desserte

Le besoin en aménagement pour les usagers du domaine public étant uniquement généré par l'opération privée, les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et ville seront financés en totalité par l'opérateur

Le coût total des équipements publics est de **193.905 € HT**.

La part affectée aux opérateurs (100 %) correspond donc à **193.905 € HT**. Il s'agit d'un montant plafond.

Le montant plancher de cette participation est de 140.696,00 € qui correspond au montant de la taxe d'aménagement non perçue.

Plan de financement à date de la délibération :

Dépenses € HT		Recettes € HT	
Bordeaux Métropole	162.312,00 €	Participation opérateur	162.312,00
Commune	31.593,00 €		31.593,00
TOTAL	193.905,00 €	TOTAL	193.905,00

Le calcul définitif du montant de la participation au PUP demandée à l'opérateur s'appuiera sur les montants des travaux réalisés (ajustement lors du versement du solde) sur la base du décompte général et définitif (DGD) ou factures acquittées, dans la limite du plafond de 193.905 € net de taxe.

Article 5 : Délai de réalisation

Les parties signataires s'engagent à réaliser les équipements publics et privés dans un calendrier prévisionnel cohérent avec la livraison des bâtiments à vocation artisanale.

La durée des travaux (voirie, enfouissement éclairage public) reste à préciser en fonction des études techniques détaillées et de la planification avec les travaux sur le domaine privé.

Sauf aléa technique le délai global de réalisation ne pourra dépasser 6 mois, hors couche de roulement.

Article 6 : Modalités de paiement de la participation

La présente convention est établie sous les conditions suspensives ci-après énoncées :

- acquisition par l'Opérateur, des parcelles objets du programme de construction,
- obtention par l'Opérateur, des autorisations d'urbanisme pour le programme de construction.

Article 7 : Modalités de paiement de la participation

Les opérateurs s'engagent à procéder au paiement de la participation financière en deux versements :

- un premier versement de 50% de la participation totale sera demandé à l'opérateur lors de l'ouverture du chantier, tel qu'identifié par la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) déposée au bureau des AOS ou constaté par les services métropolitains en absence de DOC, et une LAR de rappel à «DROC +5 mois » adressée par les opérateurs à Bordeaux Métropole - Pôle Territorial Rive Droite - Service aménagement urbain - sis 1 rue Romain Rolland 33310 Lormont- l'informant de l'échéance de la «DROC + 6 mois ». Un titre de recettes sera alors émis par Bordeaux Métropole.
- le deuxième versement correspondant au solde de la participation totale interviendra à la fin des travaux de Bordeaux Métropole, eu égard au montant des travaux réalisés sur la base du décompte général et définitif (DGD) ou factures acquittées, dans la limite du plafond ci-dessus évoqué.

Les titres de recette sont à payer par l'opérateur dans un délai global de 30 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer.

Tout dépassement de ce délai global de paiement fera courir de plein droit des intérêts moratoires au bénéfice de la Métropole. Le taux de ces intérêts moratoires sera celui du taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque Centrale Européenne (BCE) à son opération de refinancement principale la plus récente effectuée avant le 1^{er} jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Côté Bordeaux Métropole, les dépenses sur le budget principal seront imputées au chapitre 23 – article 2315 – fonction 844.

Concernant les recettes de l'opération, elles seront perçues sur le budget principal chapitre 13 – article 1348– fonction 844 et pour la part de la ville d'Artigues-près-Bordeaux sur les comptes 458 ouverts à cet effet.

Article 8 : Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement

En vertu des articles L.332-11-4 et L. 331-7 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, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

La part départementale de la taxe d'aménagement reste exigible au bénéfice du Département.

Pour mémoire, il est précisé que la participation de l'opérateur n'est pas appelée sur les travaux d'assainissement des eaux usées, le pétitionnaire contribuant à ces travaux dans le cadre de la participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) dont il n'est pas exonéré par le présent PUP.

Article 9 : Non réalisation du projet de construction par l'opérateur

En cas de non-réalisation de tout ou partie du programme par l'opérateur ou de ses ayants cause, pour quelque raison que ce soit, la présente convention sera résiliée et la quote-part de la participation correspondant aux frais et travaux déjà engagés à date par ordre de service est due.

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

Article 10 : Avenant

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

Article 11 : Evolution des documents d'urbanisme

En cas d'évolution des documents d'urbanisme applicables à l'opération qui ne permettrait plus la construction telle qu'envisagée par l'Opérateur, les présentes seront caduques.

La Métropole s'engage, le cas échéant, à restituer à l'Opérateur ou toute société venue aux droits de cette dernière, l'intégralité des sommes par elle versées.

Article 12 : Transfert de permis de construire, mutations

En cas de transfert du 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.

Les opérateurs seront tenus 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, à la mairie concernée. (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

La publicité de l'acte sera assurée sous format électronique sur le site internet de la collectivité ou de l'opérateur dans leur intégralité :

- sous un format non modifiable ;
- et dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité et à en effectuer le téléchargement.

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.

Liste des annexes

- A. plan de localisation
- B. périmètre du projet urbain partenarial
- C. plan des espaces publics à réaménager

Fait à Bordeaux, le.....

<p>Pour la SCCV Boca Artigues Papillons</p> <p>Monsieur Philippe BOURDIN</p>	<p>Pour Bordeaux Métropole, Le Président,</p> <p>Monsieur Alain ANZIANI</p>
---	--

Localisation du projet



ANNEXE C

PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application du PUP est délimité par le plan ci-dessous et concerne la parcelle cadastrée 013AE38.



