

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 2 février 2024	N° 2024-7

Convocation du 26 janvier 2024

Aujourd'hui vendredi 2 février 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Pierre HURMIC, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PESCHINA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Agnès VERSEPUY, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, 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 Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST
Mme Claude MELLIER à M. Olivier ESCOTS
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à Mme Nadia SAADI
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Anne LEPINE
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h30
M. Jacques MANGON à partir de 17h30
M. Stéphane MARI à partir de 17h
M. Fabien ROBERT à partir de 16h40

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h30
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 13h25
M. Alexandre RUBIO à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h45
Mme Josiane ZAMBON à Mme Amandine BETES à partir de 12h
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 14h30
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 17h
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Michel LABARDIN à partir de 17h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h30
Mme Christine BONNEFOY à Mme Simone BONORON à partir de 11h50
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Pascale BRU jusqu'à 11h et à partir de 17h
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h30
M. Alain CAZABONNE à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h30
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 16h30
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h 45
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE de 13h10 à 14h30
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Nathalie LACUEY à partir de 14h30
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h30
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI jusqu'à 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES de 16h15 à 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Jacques MANGON de 17h à 17h30
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Bastien RIVIERES à partir de 16h25
M. Thierry MILLET à Mme Fatiha BOZDAG de 11h à 16h30
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 16h30
Mme Pascale PAVONE à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 16h30
M. Patrick PUJOL à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 12h40
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h20
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h12

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 2 février 2024	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	N° 2024-7

Ambarès-et-Lagrave - Aménagement de la desserte d'une opération immobilière entre la rue du Broustey et la rue Loustauneuf - Projet urbain partenarial (PUP) avec le groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia souhaite réaliser un programme de 86 logements sur des emprises foncières situées entre les rues du Broustey et Loustauneuf à Ambarès-et-Lagrave. Ces 86 logements comprennent 43 logements locatifs sociaux répartis sur 2 et 3 niveaux, dont 10 maisons mitoyennes avec garages et 43 logements libres répartis également sur 2 et 3 niveaux.

Ce projet est soutenu par la ville d'Ambarès-et-Lagrave et Bordeaux Métropole pour son respect des prescriptions architecturales et paysagères, son adéquation aux objectifs définis dans le PLU 3.1 avec, notamment la recherche de qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales, la conception d'un habitat de qualité et la concentration du développement de l'urbanisation dans les espaces aujourd'hui définis comme urbanisables. Cet aménagement, réalisé dans l'intérêt de l'opération, sera également bénéfique à l'ensemble du quartier pour les modes de déplacement doux. Il est donc proposé que son financement soit proportionnellement mis à la charge du groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), au sens de l'Article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

1 – Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet d'arrêter les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP, le programme des équipements publics à réaliser, le lien de nécessité et de proportionnalité entre équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers. La délibération permettra au Président de Bordeaux métropole de signer une convention de PUP avec le groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia.

Elle a également pour objet d'arrêter les modalités de reversement entre Bordeaux métropole et la mairie d'Ambarès-et-Lagrave pour les prestations de compétence communale.

2 - Périmètre du projet urbain partenarial – Durée d'institution du périmètre.

Le périmètre d'application du PUP est délimité par le plan joint en annexe de la convention et concerne les parcelles cadastrées AL1421, AL441 (p), AL1422, AL581, AL451p, AL1418, AL1420, AL263 (p), AL487, AL1417, AL260, AL264 (p), AL1419 sur la commune d'Ambarès-et-Lagrave.

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.

3 - Projet du groupement d'opérateurs

Le groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia prévoit la construction de 86 logements comprenant 43 logements locatifs sociaux répartis sur 2 et 3 niveaux, dont 10 maisons mitoyennes avec garages et en 43 logements libres répartis également sur 2 et 3 niveaux. Ce programme correspond à 5782 m² de surface de plancher.

4 - Programme d'équipements d'accompagnement du projet

Équipements privés propres à l'opération d'aménagement

Le groupement d'opérateurs Nexity-Mésolia assurera la maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation de l'ensemble des équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme, autorisés par le permis de construire sur son assiette foncière.

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole

Le programme de constructions doit s'accompagner de la réalisation d'une voie nouvelle dans la continuité de la rue Loustauneuf, afin d'assurer un maillage viaire entre l'axe principal de l'avenue Jules Ferry qui mène à la gare de La Gorp et la rue du Broustey.

Il s'agira d'une voie partagée entre tous les modes dont le régime sera une zone de rencontre.

L'espace public sera réparti de la façon suivante :

- une chaussée en sens unique,
- des poches de stationnement longitudinal et un stationnement en épi proche de l'îlot D,
- une noue paysagère plantée permettant de récupérer les eaux de ruissellement,
- une plantée d'arbre afin d'apporter de l'ombre sur le trottoir et la zone stationnée,
- un jardin de pluie permettant de récupérer les eaux de ruissellement du stationnement en épi.

Dans une logique de liaisons inter-quartiers, le projet d'aménagement de la voie nouvelle vise à éviter les phénomènes d'impasse en rendant possible l'ouverture de continuités piétonnes et cyclables, entre l'axe principal de l'avenue Jules Ferry qui mène à la gare de La Gorp et la rue du Broustey.

Les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole comprennent les travaux de voirie et de signalisation, l'assainissement pluvial, les aménagements paysagers ainsi que tous les frais afférents aux études et aux chantiers : études géotechniques, recherche amiante et HAP, investigations complémentaires, coordination sécurité et protection de la santé (CSPS).

Le coût de ces équipements est estimé à **429 168 € HT**.

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune d'Ambarès-et-Lagrave

La commune d'Ambarès-et-Lagrave prendra en charge la création du nouveau réseau d'éclairage public de la voie.

Le coût de ces travaux est estimé à **37 532 € HT**.

Le coût global estimatif des équipements publics s'élève donc à 466 700 € HT.

5 - Compatibilité du projet avec les politiques métropolitaines et les règles d'urbanisme.

Le projet est conforme aux règles du PLU en vigueur et ne nécessite pas d'adaptation de la réglementation. Il participe aux mutations urbaines souhaitées par Bordeaux Métropole et la Ville sur ce secteur de la Commune.

6 - Lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier

L'accueil des nouveaux logements envisagés va nécessiter que soit aménagée cette voie de desserte qui développera également des itinéraires doux au profit des piétons qui chemineront sur les bords de la voie et plus largement entre la gare de La Gorp et la rue du Broustey.

Le programme immobilier développant au total **86 logements** pour une surface de plancher de **5782 m²**, soit plus de 90% de la surface de plancher desservie par les véhicules légers sur cet axe, il est convenu que le groupement d'opérateurs prenne à sa charge 90% des dépenses d'équipements publics.

Le bénéfice de l'aménagement est donc proportionnel à l'effort demandé au groupement d'opérateurs Nexity-Mésolia en termes de surfaces de plancher.

7- Délai de réalisation des équipements

Les travaux de construction, à la charge exclusive du groupement d'opérateurs Nexity-Mésolia, se dérouleront, à l'issue et sous réserves de l'obtention des autorisations d'urbanisme, entre le 2ème trimestre 2024 et fin 2025.

Il est prévu, pour éviter les coordinations de chantier complexes et préserver l'état des futurs équipements que, les travaux d'aménagement (hors travaux préalables) sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole seront réalisés à l'issue des travaux de l'opération privée et que les livraisons seront coordonnées dans la mesure du possible.

Les études et travaux seront pilotés par le Pôle Territorial Rive Droite et par la ville d'Ambarès-et-Lagrave et pour ce qui relève de sa compétence. La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées et sans co-activités, est estimée à 5 mois.

Les parties signataires de la convention s'engagent à réaliser les équipements publics et privés dans un calendrier prévisionnel cohérent avec la livraison des logements.

8 – Montant de la participation due par le groupement

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements, le groupement des

opérateurs s'engage à verser à Bordeaux Métropole la somme de **420.030 € net de taxe**. Il s'agit d'un montant de participation plafond.

Le plancher de la participation est fixé à 94 749 € correspondant au montant de la taxe d'aménagement non perçue.

La part revenant à chaque collectivité s'établit ainsi

- **386 251,20 €** pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole,
- **33 778,80 €** pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage de la ville d'Ambarès-et-Lagrave.

Le solde restant à financer soit **46 670 € HT** est réparti entre la Métropole (FIC) et la Ville :

- 42 916,80 € sur le FIC,
- 3 753,20 € sur le budget général de la ville.

Les modalités de reversement de la participation aux équipements de compétence ville sont fixées dans le projet de convention joint en annexe. Celle-ci fixe également les conditions de délégation de maîtrise d'ouvrage de la ville à Bordeaux Métropole pour les travaux de compétence communale.

La convention avec le groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia, jointe en annexe de cette délibération, précise les modalités contractuelles qui s'appliquent à la réalisation du programme d'équipements publics à réaliser en accompagnement du projet porté par le groupement. Elle sera jointe aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

9 – Modalités de paiement de la participation

Le groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia s'engage à procéder au paiement de la participation financière en deux versements :

- Un premier versement de 30 % de la participation sera demandé au groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia 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 l'absence de DOC, et une LAR de rappel à « DROC +5 mois » adressée par l'opérateur à Bordeaux Métropole
- Le deuxième versement correspondant au solde de la participation 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 défini.

Il n'est pas prévu d'actualisation du montant de la participation.

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

Passés 30 jours après la date d'émission des titres de recettes, les sommes dues au titre de la convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de 7 points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le groupement d'opérateurs de son obligation de payer à date prévue l'établissement public, lequel conserve la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

10 – Exonération de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la Commune d'Ambarès-et-Lagrave et plus largement sur le territoire de Bordeaux Métropole, concernant les constructions réalisées dans le périmètre du Projet Urbain Partenarial, objet de la convention, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

11 - Non-réalisation du projet de construction par le groupement et cas de restitution totale ou partielle de la participation.

En cas de non-réalisation de tout ou partie du programme par le groupement, 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 les opérateurs renoncent à réaliser le projet avant le versement de toute participation à Bordeaux Métropole, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

12 – Avenant

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

13 - Transfert de permis de construire, mutations

Le groupement d'opérateurs ou ses ayants droits sera tenu d'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 convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le groupement d'opérateurs ou ses ayants droits 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.

14 - Affichage, caractère exécutoire et formalités

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie de la commune concernée et au siège de l'établissement public compétents (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, à la mairie d'Ambarès-et-Lagrave (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.

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 général des collectivités territoriales et notamment l'article 5217-2,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L332-11-3, L332-11-4 et R431-23-2,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt d'accompagner le Projet urbain partenarial par l'aménagement d'une voie nouvelle entre les rues du Broustey et Loustauneuf à Ambarès-et-Lagrave nécessaire au projet porté par le groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia et de confier l'aménagement à Bordeaux Métropole et à la ville d'Ambarès-et-Lagrave pour leur compétence respective,

DECIDE

Article 1 : d'instituer un périmètre de Projet Urbain Partenarial au sens des articles L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme, pour une durée de 10 ans, dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel global de 466 700 € HT dont 90% est mis à la charge du groupement opérateur et 10% est pris en charge par le budget de Bordeaux Métropole et de la ville d'Ambarès-et-Lagrave selon les modalités précédemment exposées,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de Projet urbain partenarial entre Bordeaux Métropole et le groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia, et à prendre toutes les modifications et dispositions nécessaires à la bonne exécution de ce dossier,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de répartition technique et financière entre Bordeaux Métropole et la commune d'Ambarès-et-Lagrave, et à prendre toutes les modifications et dispositions nécessaires à la bonne exécution de ce dossier,

Article 4 : d'imputer les dépenses pour la part de Bordeaux Métropole sur le budget principal chapitre 23 – articles 2315 – fonction 844

Article 5 : de percevoir la recette sur le budget principal chapitre 13 – article 1348– fonction 844 et pour la part reversée à la ville d'Ambarès-et-Lagrave sur les comptes 458 ouverts à

cet effet,

Article 6 : La présente délibération et convention PUP feront l'objet des formalités de publicité précisées aux articles R.332-25-1 et -2 du Code de l'urbanisme.
Le périmètre sera reporté aux annexes du PLU.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur PFEIFFER, Monsieur RUBIO

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 février 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 7 FÉVRIER 2024	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,
DATE DE MISE EN LIGNE : 8 FÉVRIER 2024	Madame Christine BOST