

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

CARBON BLANC - Combes - Labarde - Hugo Aménagement d'espaces publics

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° 2022-..... du Conseil de Bordeaux Métropole du 24 juin 2022.

Et

La Société

SAS NEXITY IR PROGRAMMES AQUITAINE

Domiciliée

25 Allée VAUBAN, CS 50068, 59562 LA MADELEINE CEDEX Identifiée sous

le numéro SIRET

824 381 289 R.C.S. Lille Métropole

Représentée par

Madame Chloé MARTINELLI

En qualité de

Directrice Générale, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts

Ci-après dénommée l'Opérateur urbain,

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 partielle, dans le cadre d'une opération de constructions immobilières, des équipements publics rendus nécessaires par cette opération de constructions de logements futures.

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

Dans le secteur Combes – Labarde – Victor Hugo, sur la commune de Carbon Blanc, un foncier fait l'objet d'un projet immobilier, au stade très avancé du projet de demande de permis de construire.

Ce secteur est desservi par un ancien chemin rural, passé de compétence métropolitaine avec la loi MAPTAM. L'accueil de ces nouveaux logements va nécessiter que soient réaménagées les voies de desserte pour y développer également les itinéraires doux au profit des piétons et cyclistes, notamment pour que les actuels et futurs habitants puissent rejoindre le centre-ville, les commerces et services de proximité, les réseaux de transport en commun et créer un lien pour les modes doux vers le nord de la ville (présence du cimetière, et du bassin Clos Favols).

En effet, sur ce seul îlot identifié, ce sont environ 126 nouveaux logements qui seront réalisés par le projet dans un périmètre n'accueillant aujourd'hui que 4 logements.

La création de nouveaux logements dans un secteur autrefois très rural, sous-équipé en réseaux collectifs et aux voiries sous-dimensionnées, nécessite la réalisation engagement d'équipement et d'aménagement d'espaces publics sécuritaires.

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 CARBON BLANC - Combes - Labarde – Victor Hugo

Le programme prévoit la création de 126 logements répartis comme suit sur les parcelles 096AK54-305 :

RESIDENCE LIBRE		TYPE	%	Nombre de logements	SHAB / LOGTS
SDP 5618 69,57%	T1	13%	12	36	
	T2	54%	51	47	
	T3	33%	31	67	
				94	

RESIDENCE SOCIALE		TYPE	%	Nombre de logements	SHAB / LOGTS
SDP 2457 30,43%	T2	34%	11	49	
	T3	34%	11	72	
	T4	9%	3	85	
	T5	22%	7	93	
				32	

Les parcelles du projet sont classées en zone AU3 « zone d'extension urbaine pour tissu mixte » du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole, dans sa version modifiée de janvier 2020. Le projet est conforme aux règles du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur et ne nécessite pas d'adaptation de la réglementation.

Un emplacement réservé est inscrit au PLU sous le numéro T443 ayant pour objet de porter la largeur de la voie à 12 m au droit du projet visé.

Aussi, l'aménageur a saisi la Métropole d'une demande de réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération et a proposé un co-financement à travers un Projet Urbain Partenarial (PUP) entre Bordeaux Métropole, la ville et la SAS NEXITY.

Un projet de réaménagement de la voirie a ainsi été étudié par les services du Pole Territorial Rive Droite de Bordeaux Métropole prenant en compte les problématiques de desserte automobile et les déplacements doux tout en limitant les nuisances pour les riverains. Les travaux envisagés prennent en compte également la mise en place d'un nouvel éclairage public ainsi que des extensions ou renforcement de réseaux pour répondre aux besoins des futurs logements. 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.

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

Les espaces publics à réaménager comprennent la rue Emile Combes, sa connexion pour les modes doux avec la rue Labarde et la rue Victor Hugo, au nord du bassin d'étalement :

Le coût global estimatif des travaux s'élève à **738 499,50 € TTC** soit **615 416,25 € HT** et se décompose en pourcentage comme suit pour chacun les tronçons qui le compose :

- Tronçon 1 (60%) : rue Emile Combes et sa voie partagée à 20 km/h
- Tronçon 2 (17%) : Voie Verte le long de la rue Labarde
- Tronçon 3 (23%) : Voie Verte le long de la partie nord du bassin d'étalement pour rejoindre la rue Victor Hugo

Compte tenu du programme de constructions prévu, il a été estimé qu'environ 90% du coût hors taxes de réaménagement des espaces publics sont imputables aux nouvelles constructions (hors acquisitions foncières).

La maîtrise d'ouvrage du réaménagement des espaces publics est assurée par Bordeaux Métropole et la commune de Carbon-Blanc pour ce qui relève de sa compétence (éclairage public, mobilier urbain et espaces verts).

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

Équipements publics	Maitrise d'ouvrage	Coût Total € HT
Acquisition foncière (auprès d'Aquitanis)	BORDEAUX METROPOLE	à charge de Bordeaux Métropole
Aménagement général de la voirie, y compris les frais afférents aux études et au chantier	BORDEAUX METROPOLE	480 454,14
Enfouissement des réseaux électrique BT	BORDEAUX METROPOLE	14 436,06
Éclairage public - Enfouissement des réseaux éclairage public et de télécommunications	VILLE DE CARBON BLANC	82 169,50
Espaces verts et mobiliers urbains	VILLE DE CARBON BLANC	38 356,55
Total en € HT		615 416,25
Total en € TTC		738 499,50

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

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

Les travaux de construction, à la charge exclusive de l'Opérateur urbain, se dérouleront, après et sous réserves de l'obtention des autorisations d'urbanisme, entre le 2^{ème} trimestre 2023 et fin 2025.

La convention prévoit que, pour éviter les coordinations de chantier complexes et préserver l'état des futurs aménagements, les travaux d'aménagement (hors travaux préalables et de dévoiement de réseaux) sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole seront réalisés à la fin des travaux de l'opération privée et les livraisons seront coordonnées dans la mesure du possible.

Les études et travaux seront pilotés par le Pôle Territorial Rive Droite et la ville de Carbon Blanc 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 6-7 mois (hors travaux Eaux Usées).

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

-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 de Carbon Blanc.

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. Cette convention 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 précise les dispositions de la convention.

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 de la délibération d'instauration du PUP n° _____ en date du 24 juin 2022.

Il correspond précisément à l'assiette du permis de construire projeté sur les parcelles 096AK54-305.

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 urbain prévoit la construction du programme immobilier sur les parcelles n° 096 AK 54, 305.

Le programme immobilier développe au total **126 logements** pour une surface de plancher de **8 225 m²**.

Article 4. Montant de la participation financière due par l'Opérateur urbain et lien de proportionnalité

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

Cinq cents cinquante-trois milles huit cents soixante-quatorze euros et soixante-deux centimes correspondant au calcul ci-dessous (montant plafond).

Le versement plancher de cette participation est de :

Cent soixante-dix mille euros correspondant au montant de la taxe d'aménagement non perçue.

En effet, le besoin en aménagements de sécurité pour les usagers du domaine public étant principalement générés par l'opération privée, les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole seront financés selon un pourcentage proportionnel à ces besoins par l'Opérateur urbain, soit à hauteur de 90 % pour l'aménagement de sécurité sur la rue Emile Combes, et les connexions sécurisées pour les modes doux avec les rues Labarde et Victor Hugo au nord du bassin d'étalement.

Plan de financement à date de la délibération :

Dépenses € HT		Recettes € HT	
Bordeaux Métropole	494 890,20	Participation opérateur	553 874,62
Commune	120 526,05	Part communale	11 816,28
		Part FIC BM	49 725,35
TOTAL	615 416,25	TOTAL	615 416,25

Etant entendu que le permis de construire développe 8 225 m², le coût pris en charge par l'opérateur immobilier privé du PUP sera à hauteur de 90 % du montant des travaux

Effectivement, ce programme de constructions et l'augmentation significative des entrées et sorties de véhicules nécessite de sécuriser la desserte sur ce secteur non aménagé à vocation initiale de chemin rural. Cet aménagement de sécurité porte à la fois sur la rue Emile Combes et aux débouchés de la rue Jean Jaurès, ainsi que le raccordement des modes doux sur les rues Labarde et Victor Hugo.

Le programme immobilier développe au total **126 logements** pour une surface de plancher de **8 225 m²**, soit plus de 90% de la surface de plancher desservie pour les véhicules légers sur cet axe. Le bénéfice de l'aménagement est donc proportionnel à l'effort demandé à l'opérateur en terme de surfaces de plancher réalisés en lien avec les surfaces de plancher existantes desservies par cet axe.

Le coût total des équipements publics est de 615 416,25 € HT. La part affectée à l'Opérateur urbain (90 %) correspond donc à 553 874,62 € nets de taxe. La part affectée au budget de la Métropole et de la ville en fonction de leurs compétences respectives est de 49 725,35 € HT et 11 816,28 € HT.

Le calcul définitif du montant de la participation au PUP demandée à l'Opérateur urbain s'appuiera sur les montants des travaux réalisés pour l'ensemble des 3 tronçons (ajustement lors du versement du solde) sur la base du décompte générale et définitif (DGD) ou factures acquittées.

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

L'Opérateur urbain s'engage par ailleurs à céder à titre gratuit la parcelle 096AK54p d'une superficie d'environ 58 m² à Bordeaux Métropole pour la réalisation d'une raquette de retournement au droit de leur opération.

Article 5. Modalités de paiement de la participation

L'Opérateur urbain s'engage à procéder au paiement de la participation financière en deux versements :

- un premier versement de 60% de la participation sera demandé à l'Opérateur urbain lors de l'ouverture de chantier de l'Opérateur urbain, tel qu'identifié par la déclaration d'ouverture de chantier (DOC.) déposée au bureau des AOS ou constaté par les services métropolitain en absence de DOC, et une LAR de rappel à « DROC +5 mois » adressée par l'opérateur urbain à Bordeaux Métropole - Pôle Territoriale Rive Droite - Service aménagement urbain - sis 1, rue Romain Rolland 33310 à 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 interviendra à la fin des travaux de Bordeaux Métropole, eu égard au montant des travaux réalisés sur la base du décompte générale et définitif (DGD) ou factures acquittées, dans la limite du plafond ci-dessus.

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.

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 de Carbon Blanc sur les comptes 458 ouverts à cet effet.

Article 6. 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 7. Non réalisation du projet de construction par l'Opérateur

Même en cas de non-réalisation de tout ou partie du programme par l'Opérateur urbain, 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 la SAS NEXITY renonce à réaliser son projet avant le versement de toute participation à BORDEAUX METROPOLE, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre, sauf le cas échéant le remboursement des frais d'études diligentées par BORDEAUX METROPOLE pour la réalisation des équipements publics énumérés aux présentes, sur présentation des justificatifs.

Article 8. 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 9. 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 urbain 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 urbain 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 10. 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).

Une même mention sera en outre publiée :

- a) au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du Conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- b) au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

Article 11 - 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 12 - Liste des annexes

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

Fait à, le.....

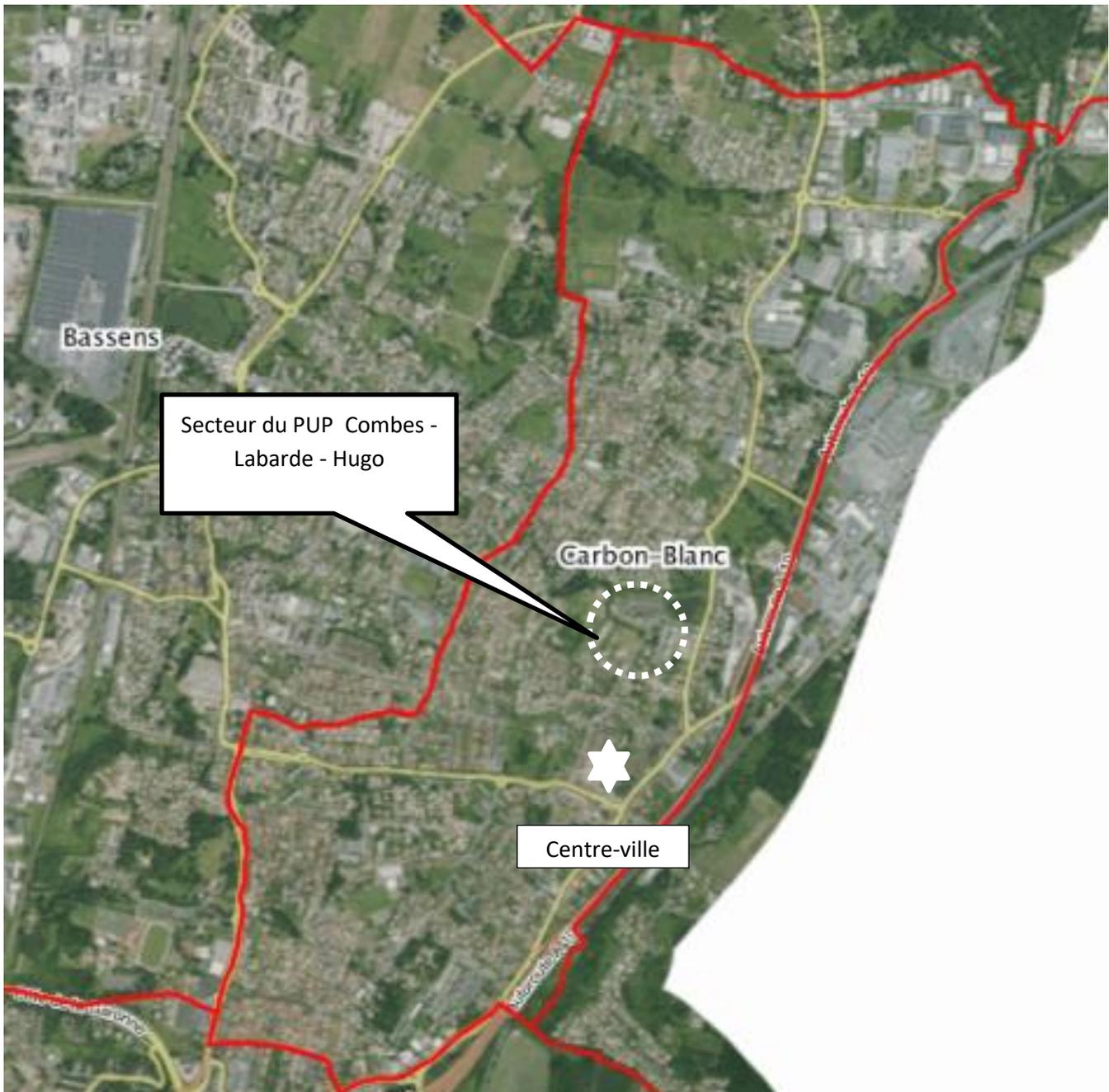
**Pour l'Opérateur Urbain,
La SAS NEXITY**

Madame Chloé MARTINELLI

**Pour BORDEAUX METROPOLE,
Le Président,**

Monsieur Alain ANZIANI

**Plan de localisation du périmètre de PUP
CARBON BLANC Combes - Labarde - Hugo**



Annexe B

Périmètre du PUP CARBON BLANC Combes - Labarde - Hugo



Périmètre foncier du projet immobilier de l'Opérateur urbain

section 096 AK – parcelles 54p, 305



Périmètre foncier du projet immobilier de l'Opérateur urbain

section 096 AK – parcelles 54p, 305



