

**CONVENTION TYPE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
ALLEE DES BRUYERES – MARTIGNAS SUR JALLE
L.332-11-3 du Code de l'urbanisme**

Entre :

Madame SOUCI Marie-Florence propriétaire de la parcelle 273 AH 923

Ci après dénommée propriétaire opérateur

Et

Bordeaux Métropole

Représentée par M. Alain ANZIANI en sa qualité de Président, agissant en vertu de la délibération n°2023- du Conseil de Bordeaux Métropole du 2023

Ci-après dénommée Bordeaux Métropole

D'autre part,

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière par les propriétaires, de la réalisation par les personnes publiques compétentes, des équipements publics liés à la requalification et à l'adaptation de l'allée des Bruyères à Martignas-sur-Jalle, rendue nécessaire par l'opération de construction d'un nouveau lotissement sur les parcelles 273 AH 923 et 273 AH 651.

PROJET DE CONSTRUCTION, PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET REPARTITION DES MAITRISES D'OUVRAGES

L'allée des Bruyères à Martignas-sur-Jalle est une voie de desserte d'habitations individuelles. Les terrains desservis par ce chemin sont classés en zone UM27. L'allée orientée nord- sud fait le lien entre l'avenue de Verdun au sud et se prolonge via le chemin rural n°3 jusqu'à l'impasse des Palombes et l'avenue des Sapinettes. L'allée est viabilisée jusqu'au n°21 et un peu au-delà.

Madame Marie-Florence SOUCI et Monsieur Gilles CASTEIGBOU propriétaires respectivement des parcelles 273AH923 et 273AH651 sièges de ce nouveau lotissement ont confié au cabinet de géomètre Cluzant la composition du lotissement. Son accès est prévu allée des Bruyères dans son secteur non viabilisé, au-delà du n°21.

Description des projets d'aménagements

Le projet de lotissement a son accès unique à une cinquantaine de mètres au nord de l'accès du n°21 allée des Bruyères. Cet accès donne sur un chemin de terre et non une voirie routière. Le projet de lotissement nécessite donc la création d'une voirie permettant une bonne desserte du lotissement.

Le lotissement est alloti en 8 lots dont 2 macro-lots dédiés au logement social (2 x 4 logements probablement confiés à COOPAIRS) et 6 lots en accession libre.

MFS.

La société Coopairs envisage la programmation suivante sur les macro-lots : 6 T4 et 2 T3, pour une surface de plancher de 648 m², ainsi que 2 places de stationnement par logement, non clos ni couverts.

Les permis de construire seront déposés une fois le permis d'aménager autorisé et les recours purgés.

L'aménagement de voirie en domaine public consistera à créer une extension de la voirie existante. Cette dernière est composée d'une chaussée bidirectionnelle de 5m de large en enrobés et de trottoirs bilatéraux en graves de 1m40 de largeur. La voirie est classée en zone de rencontre. Elle est nécessaire à l'accessibilité du futur lotissement.

L'accès viaire à l'opération immobilière est inclus dans l'aménagement.

Il sera nécessaire par ailleurs de déplacer le dispositif anti intrusion à l'entrée du chemin rural n°3 et de remettre à niveau l'éclairage public pour répondre aux besoins des nouveaux habitants qui vont circuler sur cette voie.

Les réseaux assainissement eaux usées et adduction d'eau potable, propriété du syndicat intercommunale sont existants au droit du futur lotissement.

Le réseau Enedis est également présent dans l'allée des Bruyères.

Il n'est donc pas nécessaire de créer de équipements supplémentaires de réseaux d'assainissement ou de réseau d'eau. En revanche le projet nécessite l'extension du réseau pluvial.

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 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la réalisation des équipements publics de l'allée des Bruyères situé sur la commune de Martignas-sur-Jalle.

Le projet de lotissement étant programmé sur un terrain composé des parcelles 273AH923 et 273AH651, chaque propriétaire opérateur est signataire séparément d'une convention de PUP avec Bordeaux Métropole.

L'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme prévoit que :

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 :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

MFS

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

.....

III.-Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

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.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III.

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

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Article 3 - Projet de lotissement des propriétaires opérateurs sur le terrain composé des parcelles cadastrales : 273AH923 et 273AH651.

Les propriétaires des parcelles précitées d'une surface totale de 7191 m², prévoient la construction de 8 lots à bâtir dont 2 macro lots à vocation sociale. La surface de plancher des 2 x 4 logements sociaux est de 648 m².

Article 4 - Programme d'équipements d'accompagnement du projet de lotissement sur les terrains cadastrés 273AH923 et 273AH651

Équipements privés propres à l'opération :

- ✓ Création de la voie nouvelle de desserte de l'opération sur la partie privée et raccordement

MFS

- en limite de domaine public métropolitain,
- ✓ Mise en place de tous les réseaux secs et humides nécessaires et branchements sur les réseaux publics.

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole :

- ✓ **Travaux de voirie**, avec une chaussée de 5 mètres de large et des trottoirs bilatéraux engravés y compris, signalisation, végétalisation d'accotements, ainsi que tous les frais afférents aux études et au chantier : études géotechniques, recherche amiante et HAP, investigations complémentaires, Coordination Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) : coût total estimé à : 37 500 € HT,
- ✓ **Travaux d'assainissement Eaux Pluviales** : coût total estimé à : 12 500 € HT,

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Ville :

- ✓ **Eclairage public** : coût total estimé à : 10 800 € HT,

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève donc à 60 800 € HT.

Article 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.

Article 6 - Programme des équipements publics - lien de proportionnalité - Estimation - Maîtrise d'ouvrage

La Métropole et la Ville s'engagent à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par le projet de lotissement objet de la présente convention de PUP.

Ce programme d'équipements publics consiste principalement à réaliser l'extension de la voirie de l'allée des Bruyères, comme indiqué en préambule.

Le coût total des équipements publics est estimé à 60 800 € HT. Il sera pris en charge à hauteur de 80 % par les propriétaires opérateurs et de 20 % par le budget général de La Métropole et de la Ville en fonction de leurs compétences respectives.

Cette extension de voirie permettra un accès viabilisé aux 14 nouveaux logements du futur lotissement mais également au logement existant côté opposé de l'allée des Bruyères.

Par ailleurs cette allée est poursuivie par un chemin rural qui mène vers l'impasse des palombes, l'avenue des Sapinettes et le collège de Martignas-sur-Jalle. Cet itinéraire est emprunté par les usagers en modes actifs et notamment les collégiens. L'extension de voirie améliorera très localement cette continuité des modes actifs.

L'extension de la voirie de l'allée des Bruyères profitera ainsi à d'autres usagers que les futurs résidents du lotissement. Il est donc arrêté un pourcentage de participation des opérateurs propriétaires à hauteur de 80%.

MFS

Équipements publics	Maitrise d'ouvrage	Délai de réalisation prévisionnel	Coût Total HT	Coût affecté au PUP 80 % € HT
Allée des Bruyères extension de voirie, y compris, signalisation, végétalisation, et frais afférents aux études et chantier	BORDEAUX METROPOLE	1 mois	37 500,00	30 000,00
Assainissement Eaux Pluviales	BORDEAUX METROPOLE	1 mois	12 500,00	10 000,00
Éclairage public	LA VILLE	1 mois	10 800,00	8 640,00
TOTAL :			60 800,00	48 640,00

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

Le réseau d'assainissement des eaux usées existe et n'a donc pas été pris en compte dans le coût des équipements publics arrêtés ci-dessus. Il en résulte que la signature de la convention de PUP n'est pas exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du code de la santé publique.

Article 7 - Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel

Bordeaux Métropole et la Ville s'engagent à réaliser les travaux en coordination avec l'avancement du chantier du lotissement.

Une première phase de chantier en domaine public permettra une circulation jusqu'à l'accès au lotissement. Elle inclut le busage du fossé au droit du futur accès.

Cette première phase pourra débuter une fois le permis d'aménagement autorisé, et un premier acompte payé par les propriétaires opérateurs à Bordeaux Métropole.

Les travaux finaux en domaine public (bordures, couche de roulement, ...) pourront débuter dès lors que 80% des logements du lotissement sont achevés, et le solde de la participation des propriétaires opérateurs payé à Bordeaux Métropole.

Article 8- Montant de la participation financière due par les propriétaires

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêté dans la présente convention, les propriétaires opérateurs s'engagent à verser à Bordeaux Métropole la somme de 48 640 € H.T..

Il a été convenu que les propriétaires opérateurs répartissent leur contribution ainsi :

- 50 % par Mme Marie Florence SOUCI, soit 24 320 € H.T. (hors actualisation des prix)
- 50 % par M. Gilles CASTEIGBOU, soit 24 320 € H.T. (hors actualisation des prix)

La part revenant à chaque collectivité s'établit ainsi :

- ✓ 40 000 € H.T pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole,
- ✓ 8 640 € H.T. pour les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage Ville de

MFS

Martignas-sur-Jalle.

Article 9 - Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, chaque opérateur propriétaire s'engage à verser à Bordeaux Métropole la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- en deux versements :

- Le premier versement de 50% interviendra au terme du délai de deux mois après la délivrance tacite ou expresse du permis d'aménager, soit une fois le délai de recours des tiers purgé.
- Le solde 18 mois après le premier versement.

Ces deux versements feront l'objet d'un titre de recette envoyé à chaque propriétaire le moment venu en application de ces dispositions.

Passés 30 jours après la date d'émission des titres de recettes, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de 5 points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le propriétaire opérateur 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.

Article 10 : Actualisation du montant de la participation

Le montant de la participation due (Pr) est révisable à la date de mise en recouvrement prévue à l'article 7 selon la formule suivante :

$$Pr = 0,15 + (0,85 \times TP01 / TP01 \text{ « mois 0 »}) \times P.$$

Pr = montant de la participation à la date de mise en recouvrement.

P = montant initial de la participation indiqués aux articles 7, 8 et 9 de la convention.

TP01 = dernier indice national des travaux publics TP01 connu publié au Moniteur des travaux publics ou au Ministère afférent à la date de mise en recouvrement.

TP02 « mois0 » = dernier indice national des travaux publics TP01 publié au Moniteur des travaux Publics ou au Ministère afférent publié à la date de signature de la présente convention par Bordeaux Métropole, soit TP01 « mois0 » =

Cependant le montant actualisé de la participation ne pourra pas dépasser en toute hypothèse 80 % du coût total des équipements publics réellement acquitté par les collectivités.

Par ailleurs, les sommes étant versées à Bordeaux Métropole selon les modalités ci-dessus énoncées, la participation aux coûts des équipements publics relevant de la compétence communale sera reversée par Bordeaux Métropole à la Ville de Martignas-sur-Jalle, dans un délai maximal de 30 jours ouvrés, à compter de la réception de la participation par l'établissement public. Une convention entre les 2 collectivités précisera les modalités de ces versements.

Article 11 - Exonération de la taxe d'aménagement

MFS
1/2/3

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial, est de 10 ans à compter de la signature de la convention.

Article 12 - Non réalisation du projet de construction par l'opérateur et cas de restitution totale ou partielle de la participation.

La présente convention sera résiliée en cas d'abandon du projet de construction par un propriétaire opérateur et la participation n'est pas due. Cependant si le ou les propriétaires se sont déjà acquittés de tout ou partie de la participation, celle-ci sera remboursée déduction faite des dépenses déjà effectuées par Bordeaux Métropole ou par la Commune de Martignas pour la réalisation des équipements publics prévus.

Bordeaux Métropole devra restituer un éventuel trop perçu de participation au propriétaire dans un délai de 90 jours à compter de la réception de l'ensemble des équipements publics et sur présentation de justificatifs, le trop perçu correspondant à la somme dépassant le prorata de 80 % du montant total des travaux HT acquittés. La somme à rembourser est partagée entre les deux propriétaires selon la répartition :

- 50 % pour Mme Marie Florence SOUCI,
- 50 % pour M. Gilles CASTEIGBOU,

Article 13 - Avenant

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

Article 14 - Transfert de permis de construire, mutations

Le propriétaire opérateur 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 présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le propriétaire opérateur 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

Article 15 - Affichage - Caractère exécutoire - formalités

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par les parties.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, est tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme)

MFS

Une même mention en est en outre publiée :

a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus,

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

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

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

Article 16 - 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 17 - Liste des annexes

- ✓ Périmètre du Projet urbain partenarial

Fait à Bordeaux, le 24/04/2023

La propriétaire opérateur,
Mme Marie-Florence SOUCI



Pour Bordeaux Métropole
Le Président,
Alain ANZIANI