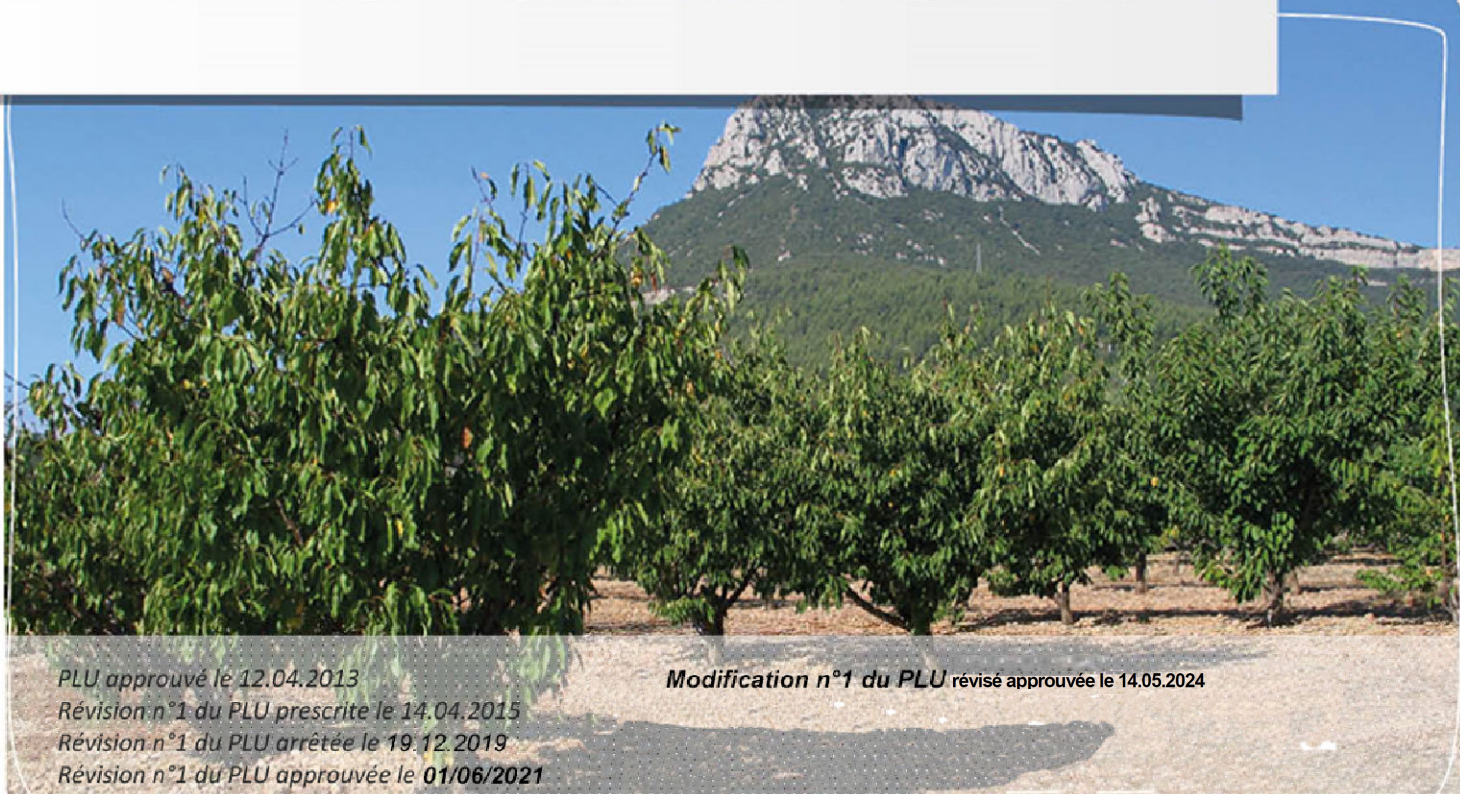




6D2
Plan de la fiscalité de l'urbanisme
(PUP, TAR et PFAC)

PLU Plan Local d'Urbanisme
de la Farlède



PLU approuvé le 22-04-2017
Révision du PLU prescrite par la loi
décret n° 1243 du 22-09-2010
Révision du PLU approuvée le 01-06-2022

Modification n°7 du PLU votée en conseil municipal le 14-03-2024

HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / ÉCONOMIE / ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE

Plan 6D2 le 18 octobre 2022



Périmètre de projet urbain partenariats (PUP)

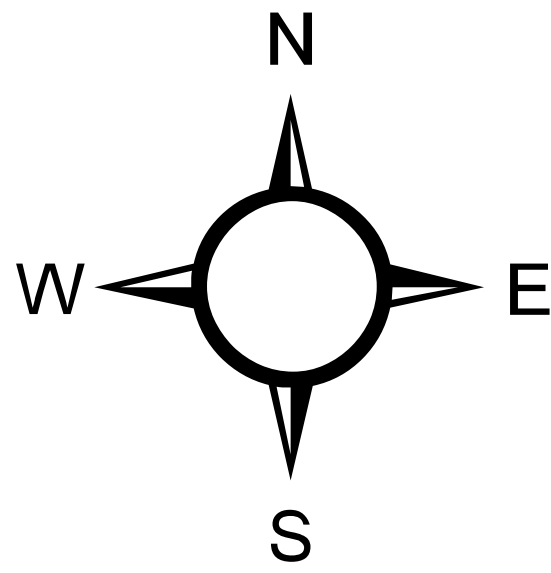


Périmètre de la taxe d'aménagement



Secteur pour le financement de l'assainissement collectif (pfac) (toute la commune)

* Se reporter sur les plans annexés aux délibérations instaurant les périmètres





6D2.

Fiscalité de l'urbanisme (TAR, PUP, PFAC)

PLU

Plan Local d'Urbanisme de la Farlède



PLU approuvé le 12.04.2013

Révision n°1 du PLU prescrite le 14.04.2015

Révision n°1 du PLU arrêtée le 19.12.2019

Révision n°1 du PLU approuvée le 01.06.2021

Modification n°1 du PLU révisé approuvée le 14.05.2024

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25 novembre 2013

Nombre de Membres		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	28

Date d'envoi des convocations - 19 novembre 2013

L'an deux mil treize, le **vingt-cinq novembre**, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : M. FLOUR, Mme BELNET, M. PALMIERI, MME. PILLONCA, M. PUVEREL, MME LE PENSEC, Adjoints, MMES. CABRAS, GAMBA, DEMIT, GERINI, MM. ZAPOLSKY, MONGE, MME. PAYSSERAND, M. BARTOLOTTI, MM. VERSINI, BLANC, MONIN, BERGER, M. ETTORI, MMES ARENE, DEKARZ, FURIC, MM. D'IZZIA, MOUREN, MME BRUNEAU Conseillers municipaux

Avaient donné procuration :

MME LARIVE à MME BELNET

MME AUBOURG à MME PILLONCA

Etait Absent :

M. SACCOCIO

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture du Var le 22/11/2013 de la publication le
Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.



N°2013/197 - Instauration d'une taxe d'aménagement majorée sur le secteur des Mauniers

Il est rappelé que la loi de réforme sur la fiscalité de l'Urbanisme permet aux collectivités de voter par secteur une taxe d'aménagement majorée.

L'article L331-15 du Code de l'urbanisme précise que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement majorée peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de nouvelles constructions à édifier dans le secteur considéré.

Il est rappelé que la délibération N°2011 / 172 en date du 07 octobre 2011 a fixé le taux de la part communale à 5%.

Il rappelle également que, sur le territoire de la commune, le secteur des Mauniers, classé en zone AUH1 par le PLU, approuvé le 12 avril dernier, a été identifié comme un secteur à fort potentiel d'aménagement et d'urbanisation et nécessite de faire des travaux importants et nécessaires d'équipements généraux tels que :

- Achat foncier
- Travaux de voirie
- Travaux de réseaux d'adduction d'eau potable
- Travaux de réseaux d'eaux usées
- Travaux de réseaux d'eaux pluviales (dont bassin de rétention...)

- Réaménagement du Groupe scolaire

Le détail des travaux à réaliser est joint en annexe à la présente délibération (**annexe 1**).

Considérant que les travaux programmés représentent un coût total estimé, imputable au secteur de 2 710 281.30 € HT (stade faisabilité),

Considérant qu'il découle de ce qui précède qu'il est nécessaire de proposer une majoration de la taxe d'aménagement,

Il est proposé au Conseil Municipal de fixer un taux de 20 % pour le secteur, d'une superficie de 35 hectares environ, identifié dans l'annexe jointe à la présente délibération (**annexe 2**) :

L'exposé de Monsieur le Maire entendu et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

Vu le code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L331-14 et L331-15,

Vu la délibération N° 2011/172 de la commune fixant à 5 % la part communale de la taxe d'aménagement sur son territoire,

Vu l'avis de la commission urbanisme, environnement, patrimoine, en date du 18 novembre 2013,

Considérant que les articles du code de l'urbanisme prévoient que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs,

Considérant que le secteur des Mauniers, délimité dans le plan joint à la présente délibération, nécessite en raison du potentiel d'urbanisation dans ce secteur la réalisation d'équipements publics dont la liste est jointe en annexe 1,

DECIDE d'instituer une taxe d'Aménagement majorée au taux de 20 % sur le secteur des Mauniers,

DECIDE de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à titre d'information,

AUTORISE Monsieur Le Maire à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision,

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Pour : 21

Contre : 0

Abstentions : 7 (MM. BERGER, ETTORI, MMES KRENE, DEKARZ, FURIC, MM. D'IZZIA, MOUREN)

Le Maire,
Pour extrait certifié conforme



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
VAR

Commune :
LA FARLEDE

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 08/11/2013
(fuseau horaire de Paris)

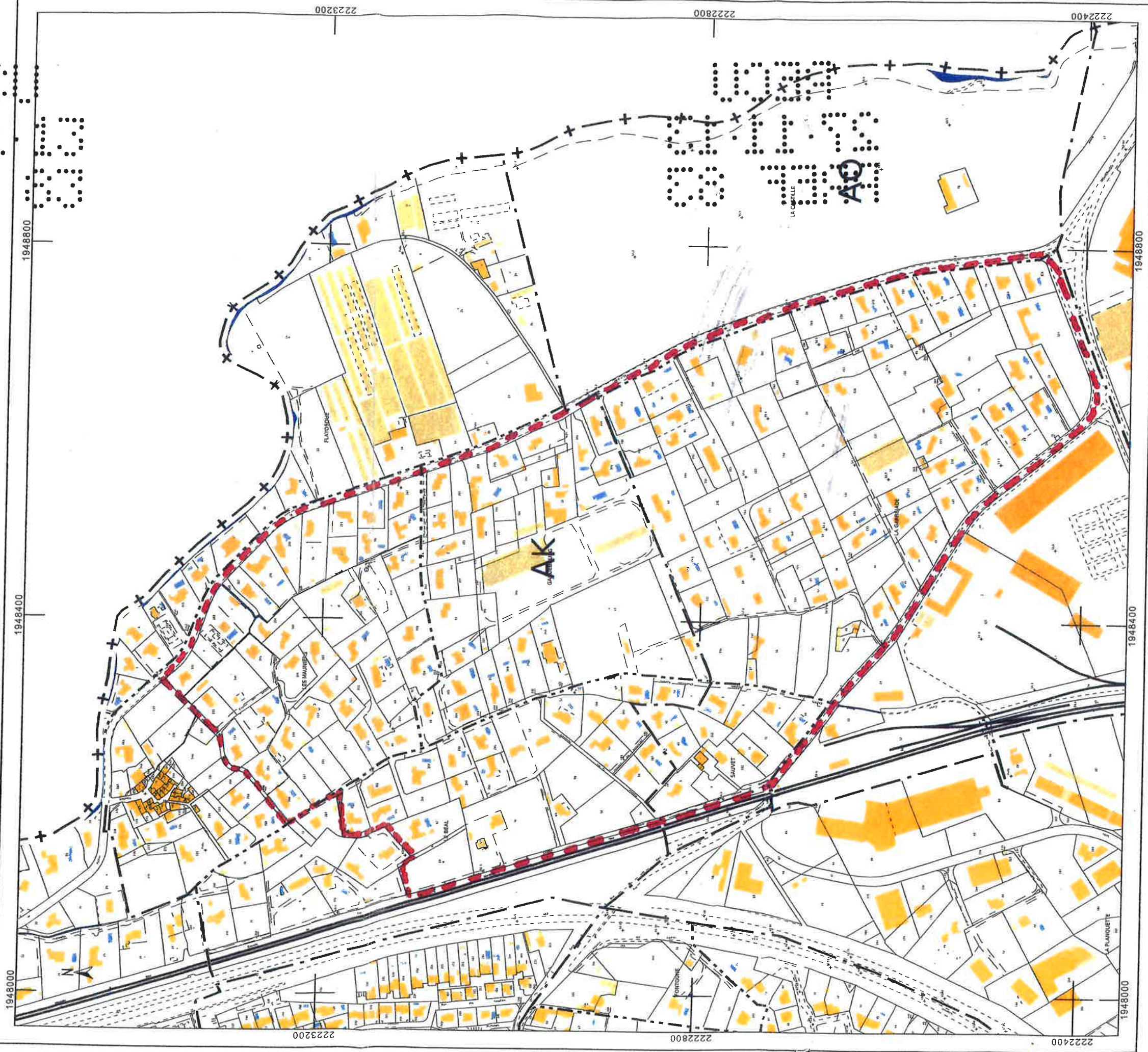
Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2012 Ministère de l'Économie et des Finances

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
TOULON II

171 Avenue de Vert Coteau BP 127 83071
83071 TOULON CEDEX
tél. 04 94 03 95 01 - fax 04 94 03 95 35
cdif.toulon-2@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Annexe 1

Il est précisé que les futurs constructeurs ne participeront au financement que pour la part correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur défini

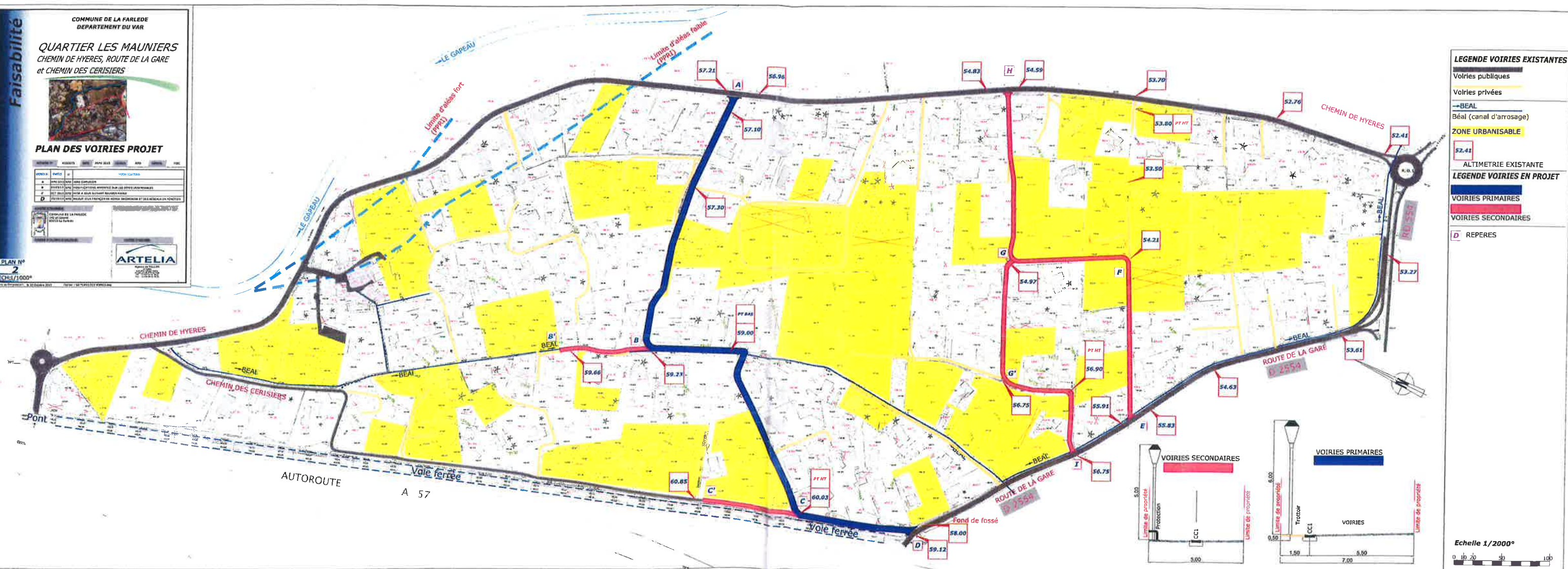
Nature	Montant € HT	Répartition %	Total
Etudes (Faisabilité, Moe)	50 000,00€	100 %	50 000,00€
Foncier	250 950,00 €	90 %	225 855,00 €
AEP	138 614,00 €	90 %	124 752,60€
EU	348 161,00 €	90 %	313 344,90€
EP dont BR	873 693,00 €	80 %	698 954,40 €
Voirie	880 468,00 €	80 %	704 374,40 €
Groupe scolaire	5 930 000,00 €	10%	593 000,00 €
TOTAL € HT			2 710 281,30 €

COMMUNE DE LA FARLEDE
DEPARTEMENT DU VAR

QUARTIER LES MAUNIER
CHEMIN DE HYERES, ROUTE DE LA GARE
et CHEMIN DES CERISIERS

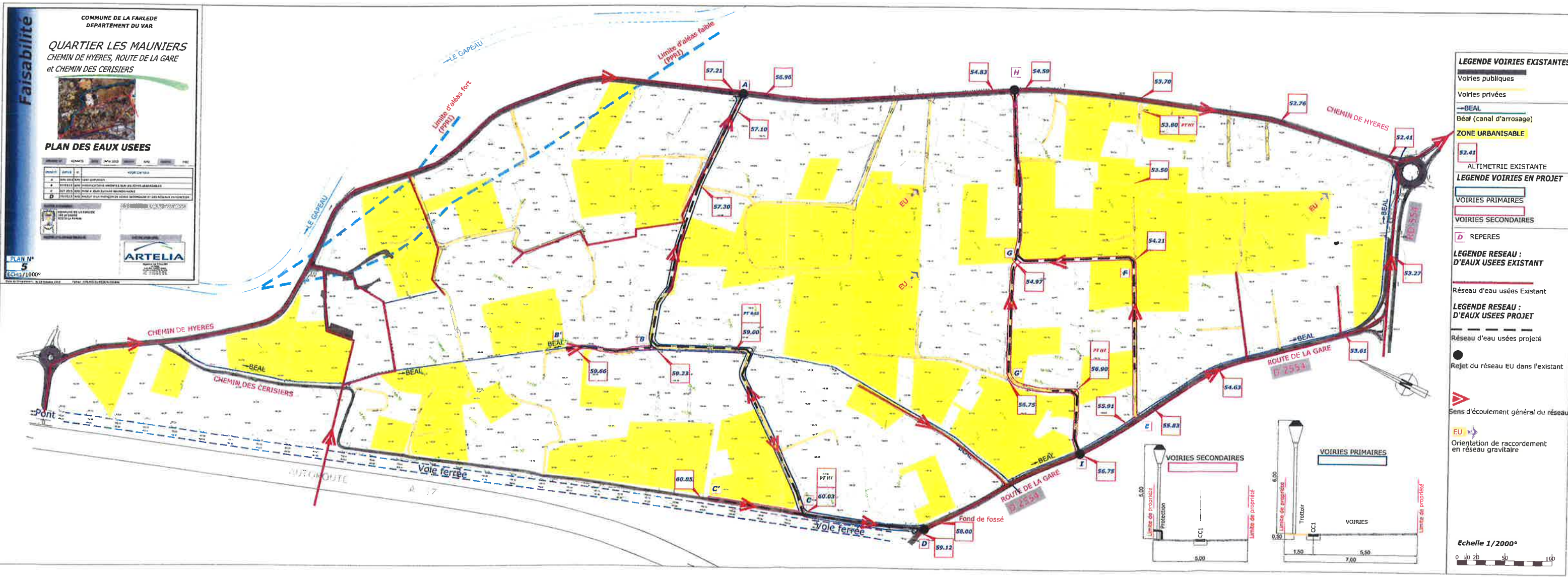
**PLAN DES VOIRIES PROJET**[illegible]

PLAN N°
2
ECH: L/1000°



00 JAN
01 11 12
0024

WEL CO
ST. T. TO
BORN



00 1111 00
01 11 12
1034

00 00
01 11 12
0001

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 24 novembre 2015

Date d'envoi des convocations – 18 novembre 2015

<i>Nombre de Membres</i>		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

L'an deux mil quinze, le vingt-quatre du mois de novembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : M. FLOUR, M. PALMIERI, Mme. EXCOFFON-JOLLY, M. PUVEREL, Mme ASTIER-BOUCHET, M. BERTI, Mme OLIVIER, Mme CORPORANDY-VIALLO, Adjoints, Mmes SOUM, AUBOURG, GAMBA, TEOBALD, M. HENRY, Mmes DEMIT, GERINI, M. GENSOLLEN, Mme. LEBRIS-BRUNEAU, M. VEBER, Mme FIORI, MM. VERSINI, BLANC, MONIN, CARDON, Mme FURIC, MM. PRADEILLES, LION Conseillers municipaux

Avait donné procuration :

Monsieur CARDINALI à Madame OLIVIER

Madame LOUCHE à Madame FURIC

Monsieur PALMIERI a été désigné secrétaire de séance.

2015/163- Institution d'un taux de taxe d'aménagement majoré sur une partie de la zone UA « centre-ville »

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée la délibération N°2011 / 172 en date du 07 octobre 2011 instituant un taux de 5% pour la taxe d'aménagement sur la commune de la Farlède.

Monsieur le Maire rappelle qu'en application de l'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme, le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée les nombreuses actions menées par la municipalité pour développer l'attractivité du centre-ville :

- Conception et réalisation d'une nouvelle centralité renforçant l'identité et l'attractivité de la commune
- Campagne de subventionnement pour le ravalement des façades (opération façades)
- Réhabilitation des ruelles emblématiques du centre-ville

Dans cette politique de dynamisation du centre-ville, la municipalité compte également sur un renouvellement des biens dans ces secteurs.

Le renouvellement urbain reste une des clefs de cette attractivité recherchée.

Les évolutions législatives successives sont venues supprimer la Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement (PNRAS), disparition qui ne laisse aux communes que le choix entre la définition de Projets Urbains Partenariaux (PUP) ou une majoration de la taxe d'aménagement pour financer les équipements publics rendus nécessaires par le développement démographique et urbain.

Il précise que si l'outil PUP est bien adapté dans certains contextes (projets d'ensemble notamment), il n'est pas adapté à d'autres (opérations isolées notamment).

Ce dispositif permettait aux maîtres d'ouvrage de pouvoir payer une participation à la commune lorsque la réalisation des places de stationnement était techniquement impossible. Ce qui est souvent le cas dans des zones denses sans foncier disponible.

Le montant de la participation s'élevait à la somme de **4000 €** / place de stationnement manquante.

Afin de pallier à cette disparition et permettre aux propriétaires de la commune d'établir des projets qualitatifs de réhabilitation ou de réutilisation de leur bien, M. Le Maire propose de diminuer l'obligation issue des dispositions de l'article UA.12 « stationnement » du Plan local d'urbanisme imposant 2 places de stationnement par logement.

Afin de trouver un compromis entre le besoin en matière de stationnement et le nécessaire renouvellement de certains biens du centre-ville, Monsieur le maire propose d'exiger la réalisation d'une demi-place (0.5) de stationnement par logement.

En contrepartie, Monsieur le maire propose de majorer le taux de la part communale de Taxe d'aménagement du secteur défini en annexe et d'une superficie de 44 500 m² à la présente délibération (**annexe 1**) au taux de 14.34%.

Le détail des travaux à réaliser permettant de justifier le taux de taxe d'aménagement proposé est joint en annexe à la présente délibération (**annexe 2**).

L'ensemble des travaux programmés représentent un coût total estimé, imputable au secteur de 982 000 .00 € HT (stade faisabilité),

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.331 14 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération N°2011/172 du 07 octobre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal à 5%;

Considérant que l'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs;

Considérant l'important programme d'équipements publics structurants sur le secteur centre-ville, notamment en matière de stationnement,

Considérant qu'il découle de ce qui précède qu'il est nécessaire de proposer une majoration de la taxe d'aménagement

Après en avoir débattu et délibéré :

DÉCIDE d'instituer sur une partie de la zone UA définie par le PLU et représentée sur le plan joint, un taux majoré de taxe d'aménagement de 14.34%;

DÉCIDE de reporter par mise à jour la délimitation de ce secteur dans les annexes du PLU.

AUTORISE Monsieur Le Maire à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Le Maire
Pour extrait certifié conforme



Vote : UNANIMITE

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission
en Préfecture du Var le : 26/11/2015
de la publication le :

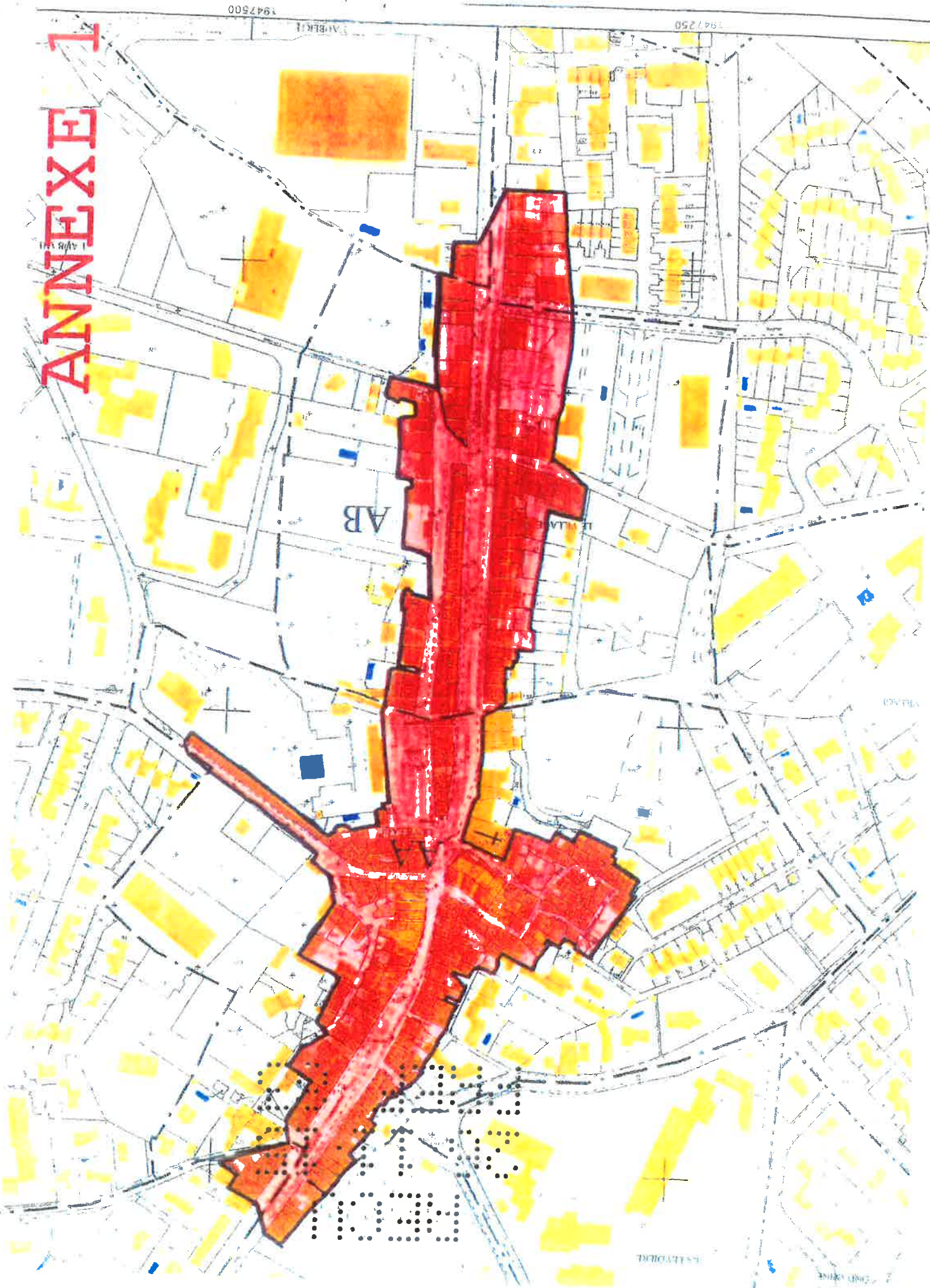
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif
dans un délai de deux mois à compter de sa publication
ou de sa notification

Le Maire



20 1344
57 11 92
1034

ANNEXE 1



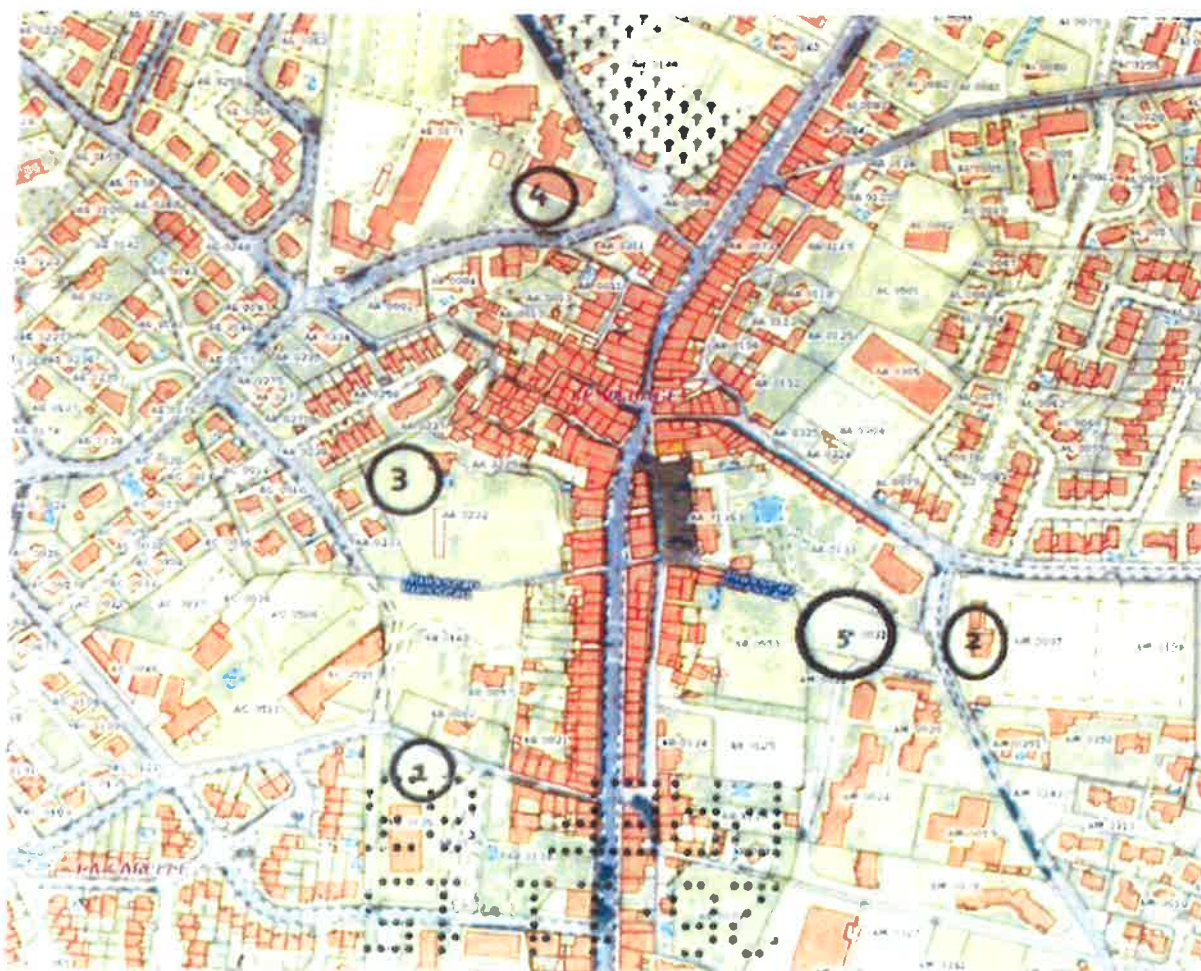
PROGRAMME DE TRAVAUX

REALISATION DE PARCS PUBLICS DE STATIONNEMENT SECTEUR CENTRE VILLE

Ratio	Emprise place de stationnement (dégagement et circulation compris)
	25 m ²
	Coût moyen de réalisation d'une place de stationnement
	2500 € HT

NOMBRES DE PLACES DE STATIONNEMENT CREEES	307
---	-----

MONTANT DES TRAVAUX ESTIME (phase faisabilité)	HT	982 000,00 €
--	----	--------------



1039

Réaménagement et extension du parking jouxtant la médiathèque EUREKA

Rue du partégal

600 m²

24

60 000,00 €



Localisation	Rue Xavier Messina
Emprise foncière disponible	1300 m ²
Nombre de places de stationnement	52
Coût de réalisation	130 000,00 €
Coût d'acquisition du foncier valeur métrique : 165 €/m ²	214 500,00 €
TOTAL REALISATION	344 500,00 €



20 20 20
20 20 20
20 20 20

Localisation

Avenue de la libération

Emprise foncière disponible

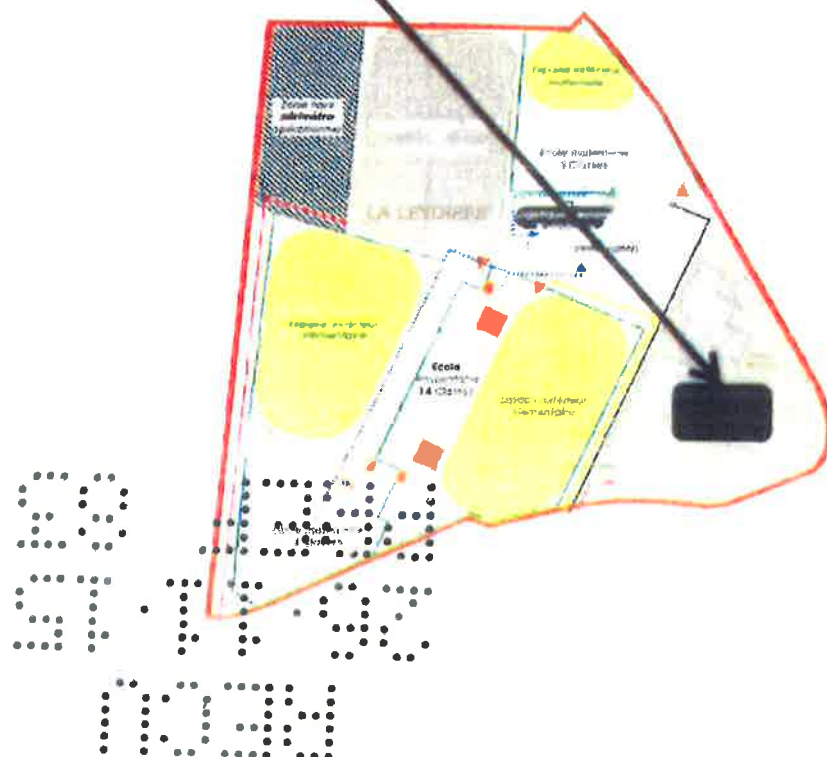
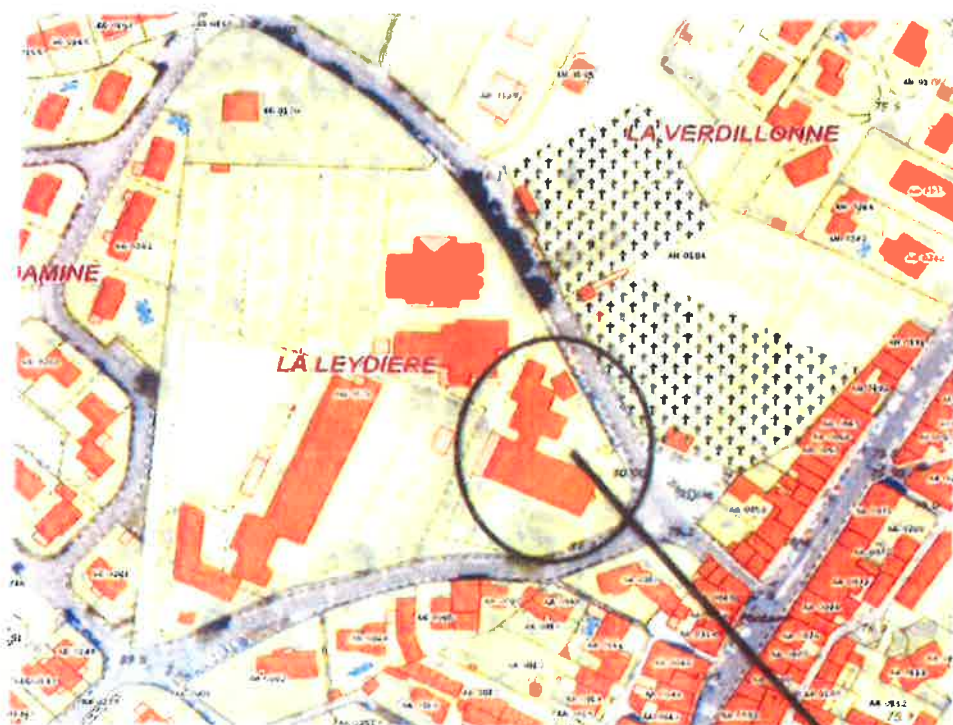
3733 m²

Nombre de places de stationnement

150

Coût de réalisation

375 000,00 €



5

Réaménagement du parking de la salle des fêtes

Localisation	Parking de la salle des fêtes
Emprise foncière disponible	3733 m ²
Nombre de places de stationnement	15
Coût de réalisation	37 500,00 €

20 JAN
21 11 02
1034

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 27 juin 2019
Date d'envoi des convocations – 21 juin 2019

<i>Nombre de Membres</i>		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	28

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-sept du mois de juin, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : M. FLOUR, M. PALMIERI, Mme. EXCOFFON-JOLLY, M. PUVEREL, Mme ASTIER-BOUCHET, M. BERTI, Mme OLIVIER, Mme CORPORANDY-VIALLO, Adjoints, Mmes SOUM, AUBOURG, GAMBA, TEOBALD, M. HENRY, M. GENSOLLEN, M. CARDINALI, M. VEBER, M. MONIN, Mme LOUCHE, M. CARDON, Mme FURIC, M. PRADEILLES, M. LION Conseillers municipaux

Avaient donné procuration :

Madame GERINI à Monsieur HENRY

Madame LEBRIS-BRUNEAU à Madame ASTIER-BOUCHET

Madame FIORI à Madame GAMBA

Monsieur VERSINI à Madame CORPORANDY-VIALLO

Monsieur BLANC à Monsieur PALMIERI

Etait absente excusée :

Madame TANGUY

Monsieur PALMIERI a été désigné secrétaire de séance.

N° 2019/ 082 -Secteur de la GUIBAUDE – Financement des équipements publics - Projet urbain partenarial (PUP selon la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) avec plusieurs opérateurs - Décision - Autorisation

M. Le Maire rappelle que le Conseil Municipal de la commune a approuvé par délibération N°2019/043 du 11 avril 2019 la modification N°6 du PLU modifiant les orientations d'aménagement et de programmation du **secteur de la GUIBAUDE** et que se pose aujourd'hui la question de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et des modalités de financement des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'urbanisation de ce dernier.

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019

M. Le Maire continue en affirmant que le code de l'urbanisme offre plusieurs modalités de financement de l'aménagement et que dans un contexte de maîtrise foncière privée et au regard de l'estimation du montant de la taxe d'aménagement à attendre sur le site (1 077 000 € environ avec un taux de 20 % qui est le maximum envisageable au regard des dispositions du code de l'urbanisme), le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme, s'est rapidement imposé comme l'outil de financement à retenir.

M. Le Maire précise qu'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 de 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 d'imposer aux futurs opérateurs la signature d'une convention de PUP sur un périmètre plus vaste, en partageant dès le départ le coût des équipements publics.

Le nouvel alinéa de l'article L.332-11-3 II prévoit en effet que :

*« II.- Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, **qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés**, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements. Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, **pour une durée maximale de quinze ans**. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme »*

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Reçu le 02/07/2019

LE CONTEXTE DE L'OPERATION

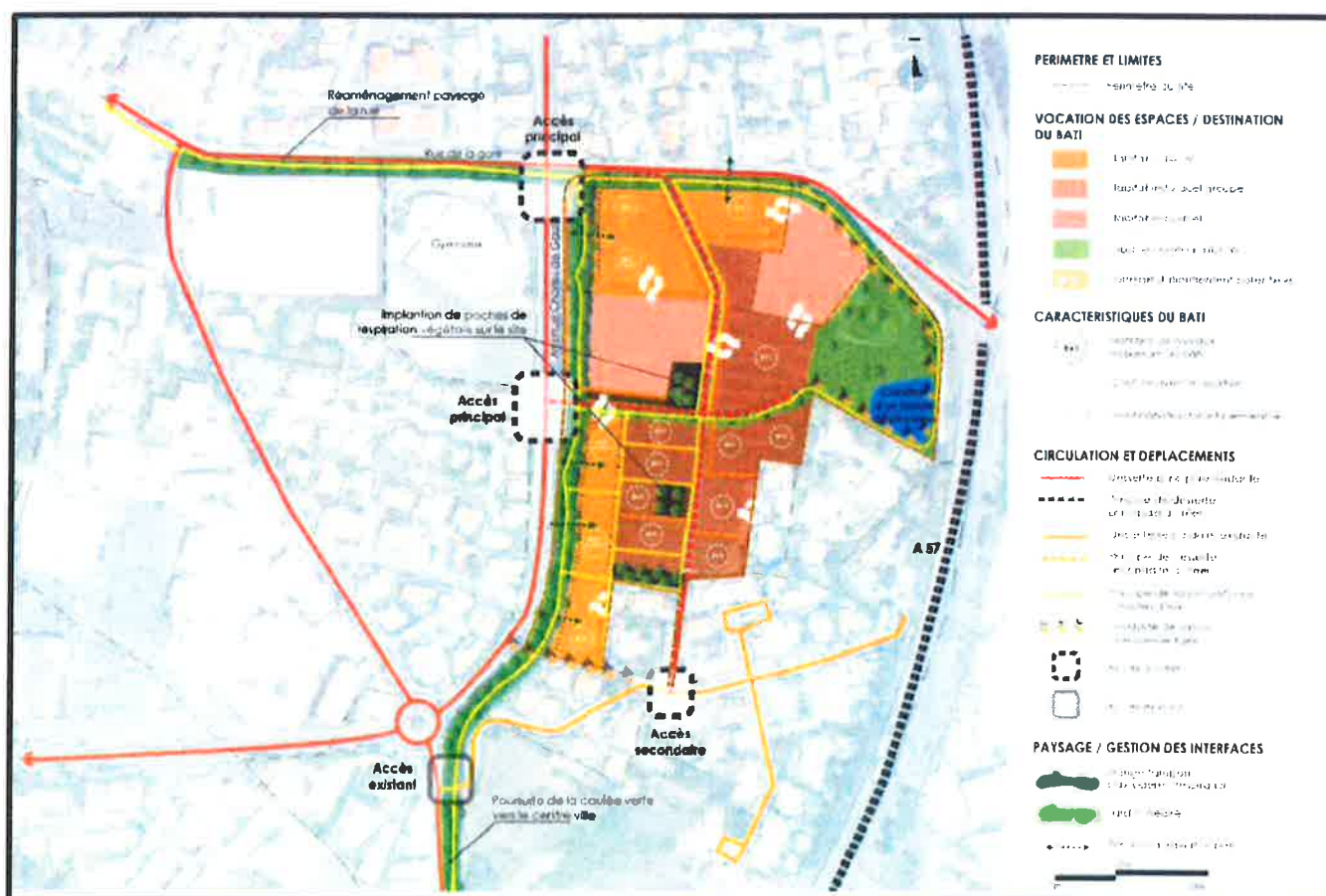
Le secteur de la GUIBAUDE est un des secteurs de développement stratégique de la commune qui doit permettre de compléter l'enveloppe urbaine par la réalisation d'un quartier structuré et intégré au cœur de ville.

En effet, ce secteur se situe à moins de 400 mètres du centre-ville et de la polarité commerciale structurée autour de Lidl et d'Intermarché.

C'est dans ce contexte que le Plan Local d'Urbanisme de la commune classe, depuis 2013, cette zone en zone « à urbaniser » et a développé des orientations d'aménagement de programmation (OAP) permettant la réalisation d'un quartier intégré à son environnement bâti et en totale cohérence avec le projet porté par le Projet d'aménagement et de développement durables communal.

Le projet de PLU en cours de révision est naturellement en cohérence avec ce qui vient d'être énoncé.

Rappel des OAP du secteur de la GUIBAUDE :



AR PREFECTURE

063-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019

De plus, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser figurant dans le rapport de présentation du PLU fait de ladite zone, la première destinée à être ouverte à l'urbanisation.

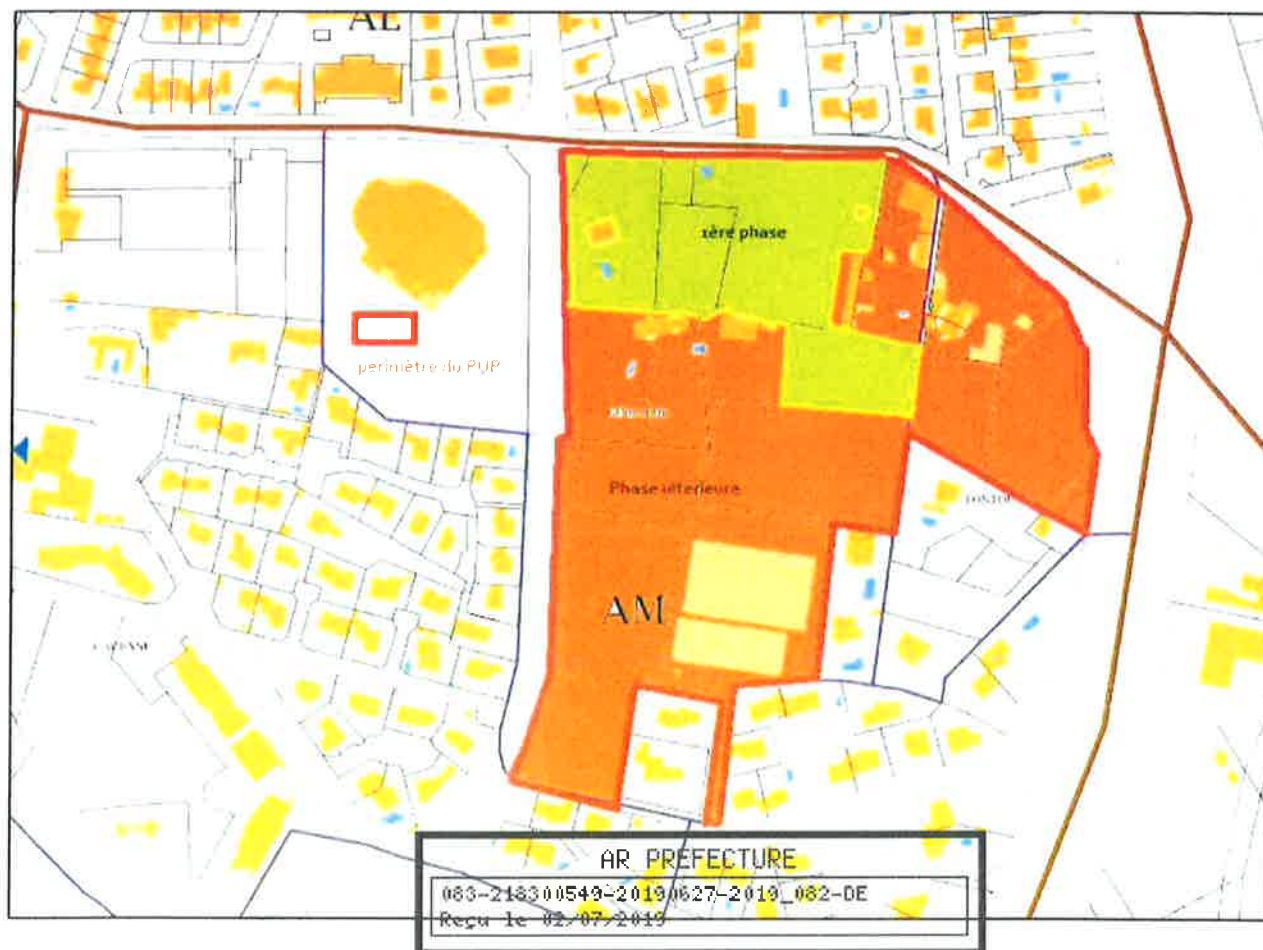
C'est dans ce contexte que divers opérateurs immobiliers ont été amenés à négocier, depuis plusieurs années maintenant, le foncier dans ce secteur de la GUIBAUDE en intégrant :

- D'une part le parti d'aménager figurant aux orientations d'aménagement, à savoir :
 - ✓ Environ 15 000 m² de surface de plancher
 - ✓ Environ 220 logements
 - ✓ 50 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la zone
 - ✓ Une diversité dans le type de logements à créer avec la volonté de permettre un parcours résidentiel efficient
- D'autre part la nécessité de participer à la réalisation d'équipements publics structurants et nombreux permettant de rendre la zone constructible (infrastructures viaires, réseaux humides et réseaux secs, stationnements, cheminements doux ...)

Au regard :

- De l'importance de cette zone d'une superficie avoisinant les 5 hectares
- Des nombreux équipements publics à réaliser et leur montant
- Du nombre de logements à réaliser et de leur intégration

Un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devait être établi et la réalité technique du site, notamment hydraulique a poussé la commune à retenir le scénario suivant :



M. Le Maire attire l'attention du Conseil Municipal sur l'importance du phasage d'abord pour l'intégration du quartier dans l'environnement communal mais aussi dans les discussions avec les propriétaires de la zone et les opérateurs immobiliers du secteur.

La partie orangée figurant sur le plan figurant supra pourra être morcelée de façon successive à la double condition :

- Que la première phase (en vert sur le plan) soit terminée ou en cours de finalisation.
- Que les opérations successives forment un projet cohérent et permettent à la commune un financement des équipements publics rendus nécessaires par ce dernier.

OBJET DE LA DELIBERATION

La présente délibération a pour objet d'arrêter, sur le secteur de la GUIBAUDE:

- les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP/ALUR
- Le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques
- Le lien de causalité 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

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 à savoir la société PROMOGIM** qui est titrée sur les parcelles AM 64, 353, 371 et 373 représentant 77 % de la phase 1 décrite supra.

PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL – DUREE D'INSTITUTION DU PERIMETRE

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

Le périmètre est institué pour une durée de 15 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention.

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS – LIEN DE PROPORTIONNALITE – ESTIMATION – MAITRE D'OUVRAGE

La commune de la Farlède s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre du PUP ALUR ci-annexé.

Ce programme des équipements publics consiste à réaliser, en adéquation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Voirie
- EP (Eaux pluviales)
- EU (Eaux usées)

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019

- AEP (Adduction Eau Potable)
- EDF (HTA) (Haute Tension)
- EDF (BT) (Basse Tension)
- Eclairage
- Gaz
- Télécom
- Espaces Verts/Arrosage

Le coût total des équipements publics financés dans le cadre du présent Projet Urbain Partenarial est de **3 310 919.00 € HT**.

Ce chiffrage est issu d'un avant-projet réalisé par le bureau d'études ARTELIA .

Le plan avant-projet est joint en annexe de la présente délibération.

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux habitants de la commune (notamment ceux résidant au sein de la zone à aménager) ainsi qu'aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à intervenir.

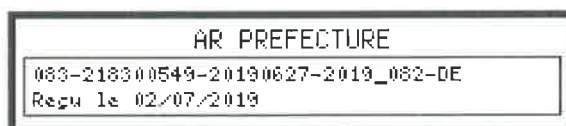
Au regard de cette situation, les nouvelles constructions participeront à proportion des montants précisés dans le tableau ci-dessous :

Nature de travaux	Montant total € HT	PART OPERATION	
		% d'affectation	Montant HT
Voirie	1 294 145 €	66,000%	854 135,70 €
EP	887 330 €	50,000%	443 665,00 €
EU	120 426 €	65,000%	78 276,90 €
AEP	153 070 €	65,000%	99 495,50 €
EDF (HTA)	205 920 €	50,000%	102 960,00 €
EDF (BT)	18 200 €	72,000%	13 104,00 €
ECLAIRAGE	218 825 €	60,000%	131 295,00 €
GAZ	71 260 €	72,000%	51 307,20 €
TELECOM	39 680 €	68,000%	26 982,40 €
Espaces Verts/ Arrosage	302 063 €	46,000%	138 948,98 €
Montant total € HT	3 310 919 €	58.599158723 %	1 940 170.68 €

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 du présent Projet Urbain Partenarial.

Le coût des travaux d'assainissement des eaux usées a été pris en compte dans le coût des équipements arrêtés ci-dessus.

Il en résulte de facto que la signature de la convention de PUP est exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du code de la santé publique.



Il est à noter que les natures de travaux amenées à faire l'objet d'un transfert de compétence après la mise en œuvre du PUP et signature des différentes conventions afférentes relèveront d'engagement formel et les engagements devront être tenus par la nouvelle collectivité compétente.

DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PREVISIONNEL

La commune de la Farlède s'engage à démarrer les travaux de la première phase à partir de la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) du premier opérateur et en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière.

Le démarrage des travaux permettant la viabilisation des phases successives suivront la même logique technique.

Dans tous les cas, le calendrier de réalisation des travaux sera contractuellement déterminé dans les conventions successives devant intervenir.

MODE DE REPARTITION DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS ENTRE LES OPERATEURS DU PERIMETRE DE PUP ALUR

Le mode de répartition s'appuie sur la constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP ALUR, laquelle est estimée à 15 678 m² de surface de plancher en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur.

Il est proposé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher qui sera édifiée par chacun d'entre eux à la suite de la délivrance des permis de construire, qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif.

Pour cela il est proposé de déterminer le montant par m² de surface de plancher de la participation au PUP ALUR, correspondant au montant du coût de travaux prévisionnel imputé au PUP ALUR, soit **1 940 170.68 €** divisé par la surface de plancher totale prévisionnelle du périmètre soit **15 678 m²**.

La surface de plancher prévisionnelle totale figurant ci-dessus fait l'objet d'une estimation la plus sincère possible intégrant les nouvelles constructions mais aussi l'évolution des constructions existantes dans le périmètre.

Il est à noter que la surface des stationnements clos et couvert associés au stationnement ne seront pas concernés par la taxation, la surface de plancher concernée par la participation ci-dessous arrêtée est la surface de plancher destinée à la réalisation des logements.

En complément, il est à noter que les différents opérateurs successifs cèderont, à l'euro symbolique, à la commune les emprises foncières comprises dans le périmètre du PUP et nécessaires à la réalisation des équipements publics.

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019

Ces emprises, correspondant à un apport en nature de terrains, seront valorisés à **60 € / m² cédé** et viendront en déduction du montant de participation détaillée ci-dessous.

Cette valeur métrique moyenne a été établie compte tenu des références foncières connues sur la commune dans les zones à urbaniser avec mise en œuvre d'un abattement d'un tiers au regard des emplacements réservés existants grevant le foncier (servitudes urbanistiques).

Les emprises foncières destinées à la réalisation des équipements publics ont été estimées à **3592.88 m²**.

Il est à préciser que ce montant n'est pas exclusif de la part départementale de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive qui reste du par les opérateurs.

Concernant les opérations isolées (extension de constructions existantes, ensemble des autorisations ne permettant la réalisation de logements supplémentaires ...), la participation envisagée supra sera affectée **d'un coefficient de modération de 0.5**. En effet, ces dernières ne connaissent pas des mêmes besoins que les constructions à intervenir dans le périmètre du projet.

MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'OPERATEUR

L'ensemble des opérateurs s'engageront :

- **à verser** à la commune la somme correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multiplié par **123.75 euros (participation par m² de surface de plancher) avant déduction de la valorisation foncière des emprises nécessaires à la réalisation des équipements publics (60 € / m² de foncier) .**

Il est à préciser qu'une telle participation est ferme et ne sera pas révisable.

- **A céder**, à la commune, à l'euro symbolique les emprises nécessaires à la réalisation des équipements publics.

Pour autant en cas de modifications structurelles touchant aux composantes programmatiques de l'opération, à la définition ou au coût des équipements publics ou encore aux caractéristiques du marché, des avenants au cadre défini dans la présente délibération pourront être négociés entre la commune et les différents opérateurs.

Concernant les opérations isolées (extension de constructions existantes, ensemble des autorisations ne permettant pas la réalisation de logements supplémentaires ...), la participation envisagée supra sera affectée d'un **coefficient de modération de 0.5**.

MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur s'engagera à verser à la commune de la Farlède la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Reçu le 02/07/2019

En trois (3) versements :

- Le premier versement, correspondant à **50 %** du montant total, interviendra **6 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
- Le second versement, correspondant à **25 %** du montant total, interviendra **18 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
- Le solde (**25 %**), dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie ;

En cas de délai de réalisation inférieur à 18 mois, le solde de la participation (50 %) sera versé en une seule fois dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Pour des raisons de gestion et en cas de montant de participation inférieur à **100 000 €**, le versement se fera en **une seule fois 6 mois après** la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur.

SANCTIONS ET PENALITES RECIPROQUES

En cas de non-respect des engagements pris par la commune ou les opérateurs signataires des conventions de PUP-ALUR successives, les pénalités suivantes seront appliquées :

- Non versement de la participation par l'opérateur immobilier dans les délais indiqués dans la présente délibération et précisés dans chaque convention :

500 € / jour de retard

- Non réalisation par la commune des équipements publics nécessaires à la livraison des logements autorisés par la commune :

(650 X (nombre de logements autorisés) /30) / jour de retard

Cette formule permet de prendre en considération l'estimation de la perte de revenu locatif que subirait l'opérateur immobilier en cas de retard dans la livraison des logements.

Il est à préciser qu'une telle pénalité ne sera due par la commune que dans le cas où la livraison des logements ne pourrait être rendue possible. Des travaux de finition non réalisés ne pouvant entraîner l'application d'une telle pénalité.

Il est à noter qu'en cas d'abandon du projet par l'opérateur, ce dernier sera redevable de la proportion des équipements publics déjà réalisés ou engagés (juridiquement ou comptablement) conformément au tableau figurant supra.

EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En vertu de l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement, pour sa part communale. La durée d'exonération 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

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Reçu le 02/07/2019

d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la commune de La Farlède.

AFFICHAGE – CARACTERE EXECUTOIRE – FORMALITES

La délibération instituant le PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie.

Une même mention sera en outre publiée 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 ;

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 annexe.

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 Municipal,

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

VU le PLU approuvé en date du 12 avril 2013 et modifié en dernière date par délibération N°2019/043 le 05 avril 2019,

ENTENDU le présent rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt de mettre en œuvre un périmètre de projet urbain partenarial pour la viabilisation du secteur de la GUIBAUDE dans le cadre de conventions successives,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des équipements publics sur le secteur de la GUIBAUDE qui vont bénéficier aux Farlédois et notamment aux habitants résidant actuellement dans cette zone ainsi qu'aux habitants et usagers des projets immobiliers qui vont se développer dans le périmètre,

DECIDE

Article 1 : il est décidé :

- D'instituer 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 15 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de **3 310 919.00 Euros HT**, dont **1 940 170.68 €** sont mis à la charge des opérateurs du périmètre de PUP « LA GUIBAUDE », et dont le reliquat sera pris en charge par le budget communal
- D'adopter les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées.

Article 2 : Le montant de la participation au PUP/ALUR est **123.75 euros/ m² de surface de plancher**, multiplié par la surface de plancher du projet telle qu'elle résulte du permis de construire qui sera délivré.

De ce montant sera déduit l'apport en nature de terrains réalisé par les opérateurs successifs selon les modalités définies dans la présente délibération.

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019

Une telle participation sera affectée d'un coefficient de modération de 0.5 pour les opérations isolées décrites supra.

Article 3 : le coût total HT des équipements publics, financés dans le cadre du PUP est de **3 310 919.00 € HT.**

Les recettes prévisionnelles du PUP/ALUR sont estimées à **1 940 170.68 €.**

Article 4 : M. le Maire est autorisé à signer la 1^{ère} convention de PUP/ALUR avec la société **PROMOGIM** ayant son siège social 22 rue de Bellevue – 92100 BOULOGNE ou toute société civile de construction vente contrôlée à 100% par elle, ci-annexée, ainsi que les conventions successives avec les opérateurs conformément à la convention/type ci-annexée.

Article 5 : 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 la commune de la Farlède.

Article 6 : l a 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.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Pour extrait certifié conforme



Vote : UNANIMITE

Les annexes :

- 1 – Périmètre de PUP
- 2- Plan Aménagement de surface
- 3 – Plan des réseaux secs projetés
- 4 – Plan des réseaux humides projetés
- 5 – Convention type de PUP ALUR
- 6 – convention PUP / ALUR avec l'opérateur PROMOGIM

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission

en Préfecture du Var le :

de la publication le :

9/07/2019

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Le Maire,



AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019

CAHIER DES ANNEXES A LA DELIBERATION

**Secteur de la GUIBAUDE – Financement des équipements publics
- Projet urbain partenarial (PUP selon la loi pour l'Accès au
logement et un urbanisme rénové (ALUR) avec plusieurs
opérateurs - Décision - Autorisation**

Liste des annexes :

- 1 – Périmètre de PUP
- 2- Plan Aménagement de surface
- 3 – Plan des réseaux secs projetés
- 4 – Plan des réseaux humides projetés
- 5 – Convention type de PUP ALUR
- 6 – convention PUP / ALUR avec l'opérateur PROMOGIM

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019

Annexe 1 – Périmètre de PUP

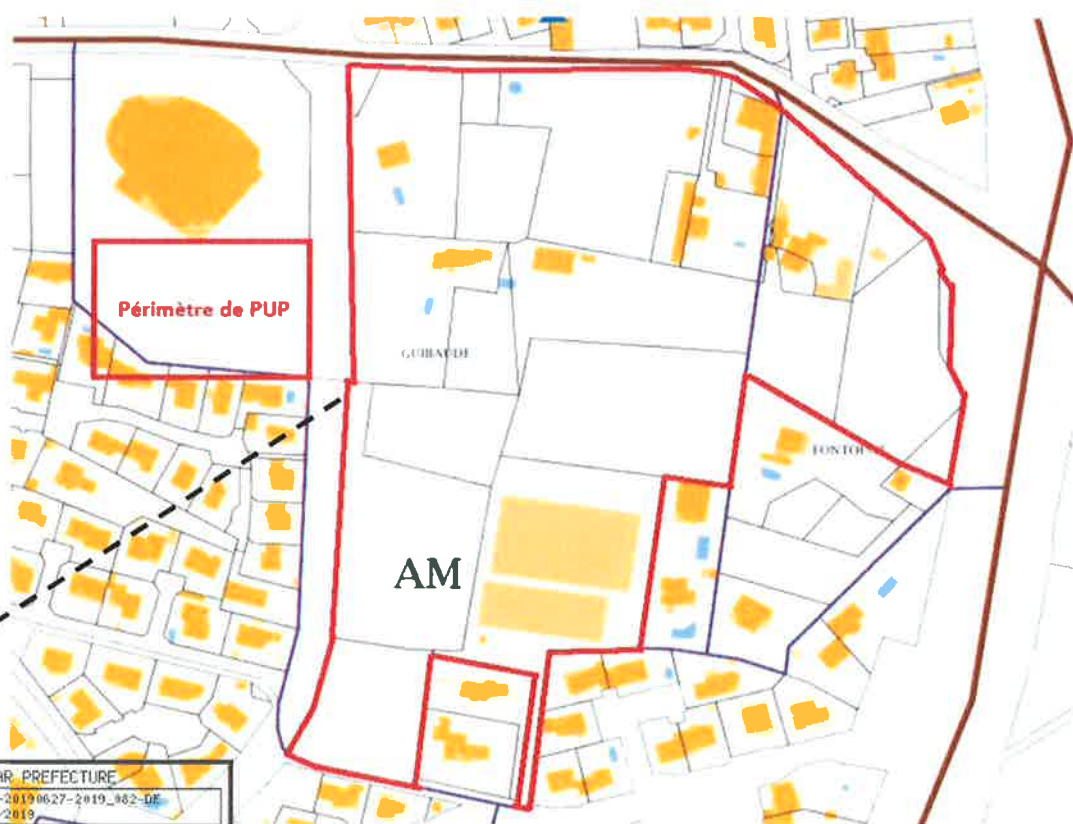
AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Reçu le 02/07/2019

PÉRIMÈTRE DE PUP



AR PREFECTURE
653-218300549-20190627-2019_062-DE
Reçu le 02/07/2019



Annexe 2 - Plan Aménagement de surface

AR PREFECTURE

063-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019



Annexe 3 – Plan des réseaux secs projetés

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019

Annexe 4 – Plan des réseaux humides projetés

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019



Annexe 5 – Convention type de PUP ALUR

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019



LA FARLÈDE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL/ALUR [PUP/ALUR]

SECTEUR DE LA GUIBAUDE

- ✓ La Commune de LA FARLEDE,
Représentée par son Maire Raymond ABRINES
Sis Place de la liberté - Hôtel de Ville
Autorisé aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 27/06/2019
Ci-après dénommée « la Commune »

- ✓ La société
Immatriculée
Représentée par son directeur
dûment habilité aux présentes

Ci-après dénommée « l'opérateur »

SOMMAIRE

Exposé

Article 1 – Programme de construction

Article 2 – Equipements publics

Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du constructeur

Article 4 – Montant de la participation PUP

Article 5 – Modalité de paiement de la participation PUP

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Article 7 – Exécution

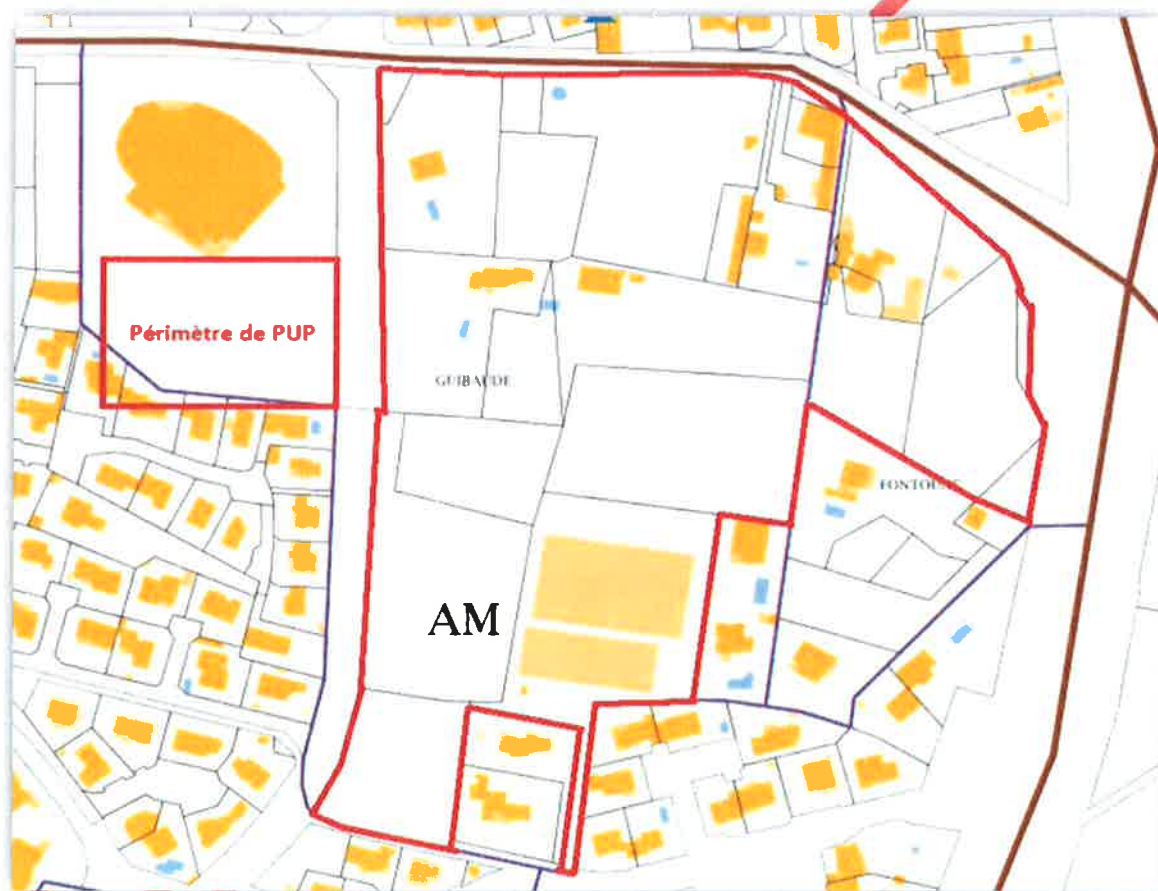
Article 8 – Avenant

Exposé

La présente convention de Projet Urbain Partenarial, dans le cadre de la viabilisation du secteur de la GUIBAUDE, a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation, par la Commune de la Farlède est rendue nécessaire par l'opération de construction de logements sous maîtrise d'ouvrage de l'opérateur

En conséquence, en application des termes de la délibération N° XX/2019 du 27 juin 2019 :

- **mettant en œuvre le périmètre de PUP-ALUR sur le secteur de la GUIBAUDE**



- **arrétant les conditions de participation à la réalisation des équipements publics des différents opérateurs amenés à intervenir au sein du dit périmètre**

il est convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 – Programme de construction de l'ilot 6

Le Constructeur susnommé s'est assuré la maîtrise foncière des parcelleset figurant sur le plan ci-dessous :

Le programme de construction de logements qu'il s'engage à réaliser sur cet ensemble parcellaire et pour lequel il déposera un permis de construire comporte environ m² de surface de plancher pour logements.

Il est à préciser que 50 % des logements seront des logements locatifs sociaux.

La réalisation des travaux de cette première opération doit débuter au mois de

Article 2 – Equipements publics

La Commune de la Farlède s'est engagée à réaliser l'ensemble des équipements publics de l'opération, dont le coût prévisionnel est estimé à **3 310 919.00 € HT**

Ces équipements et le détail de leur coût sont décrits dans le dossier Avant-Projet ayant servi de base à la détermination du montant figurant ci-dessus et détaillés dans la délibération N°XX-2019 du 27 juin 2019.

De son côté le Constructeur réalise les équipements propres à son opération, c'est-à-dire, tous ceux situés à l'intérieur de ses emprises

Les équipements publics strictement liés à cette opération 1 figurent en annexe de la présente convention et ont pu être estimés à € HT.

Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du Constructeur

La Commune de La Farlède s'est engagée à réaliser l'ensemble de ces équipements dans un délai de 15 ans à compter de l'approbation du dossier PUP par le Conseil Municipal.

Ces équipements sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement des opérations de construction.

Dans tous les cas et conformément aux dispositions du PUP-ALUR, les travaux de desserte minimale devront être réalisés pour la livraison des logements envisagée au

Tout décalage dans le temps du programme de construction engendrerait un décalage équivalent du programme d'infrastructures.

Article 4 – Montant de la participation PUP

Le Constructeur s'engage à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics nécessaire aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'il doit édifier dans le périmètre du PUP.

Le montant de cette participation à la charge du Constructeur s'élève à €

Ce montant de participation se décompose de la façon suivante :

En application de la délibération N°XX-2019 du 27 juin

Concernant les m² de surface de plancher développés : m² * 123.75 € = €

Concernant les m² de foncier cédés à l'euro symbolique nécessaire à la réalisation des équipements venant en déduction du montant de la participation supra : m² * 60 € = €

Article 5 – Modalités de paiement de la participation PUP

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, l'opérateur s'engage à procéder au paiement de la participation de Projet Urbain Partenarial, mise à sa charge, dans les conditions suivantes :

En trois (3) versements :

- Le premier versement, correspondant à **50 %** du montant total, interviendra **6 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur
→ Soit €
- Le second versement, correspondant à **25 %** du montant total, interviendra **18 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
→ Soit €
- Le solde (**25 %**), dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie
→ Soit €

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de **10 ans** à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention en mairie de La Farlède.

Article 7 - Exécution

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 8 - Avenant

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention dans les conditions prévues par la délibération N°XX-2019 du 27 juin 2019.

Fait à LA FARLEDE

En deux exemplaires

Le,

Pour la Commune	Pour l'Opérateur
Le Maire,	

Pièces annexes :

Plan d'aménagement de surface

Plan des réseaux secs

Plan des réseaux humides

CONVENTION TYPE

Annexe 6 – convention PUP / ALUR avec l'opérateur PROMOGIM

AR PREFECTURE

083-218300549-20190627-2019_062-DE
Regu le 02/07/2019



LA FARLÈDE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL/ALUR [PUP/ALUR]

SECTEUR DE LA GUIBAUDE

JUIN 2019

- ✓ La Commune de LA FARLEDE,
Représentée par son Maire Raymond ABRINES
Sis Place de la liberté - Hôtel de Ville
Autorisé aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 27/06/2019
Ci-après dénommée « la Commune »

- ✓ La société PROMOGIM
Immatriculée
Représentée par son directeur
dûment habilité aux présentes

Ci-après dénommée « l'opérateur »

SOMMAIRE

Exposé

Article 1 – Programme de construction

Article 2 – Equipements publics

Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du constructeur

Article 4 – Montant de la participation PUP

Article 5 – Modalité de paiement de la participation PUP

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Article 7 – Exécution

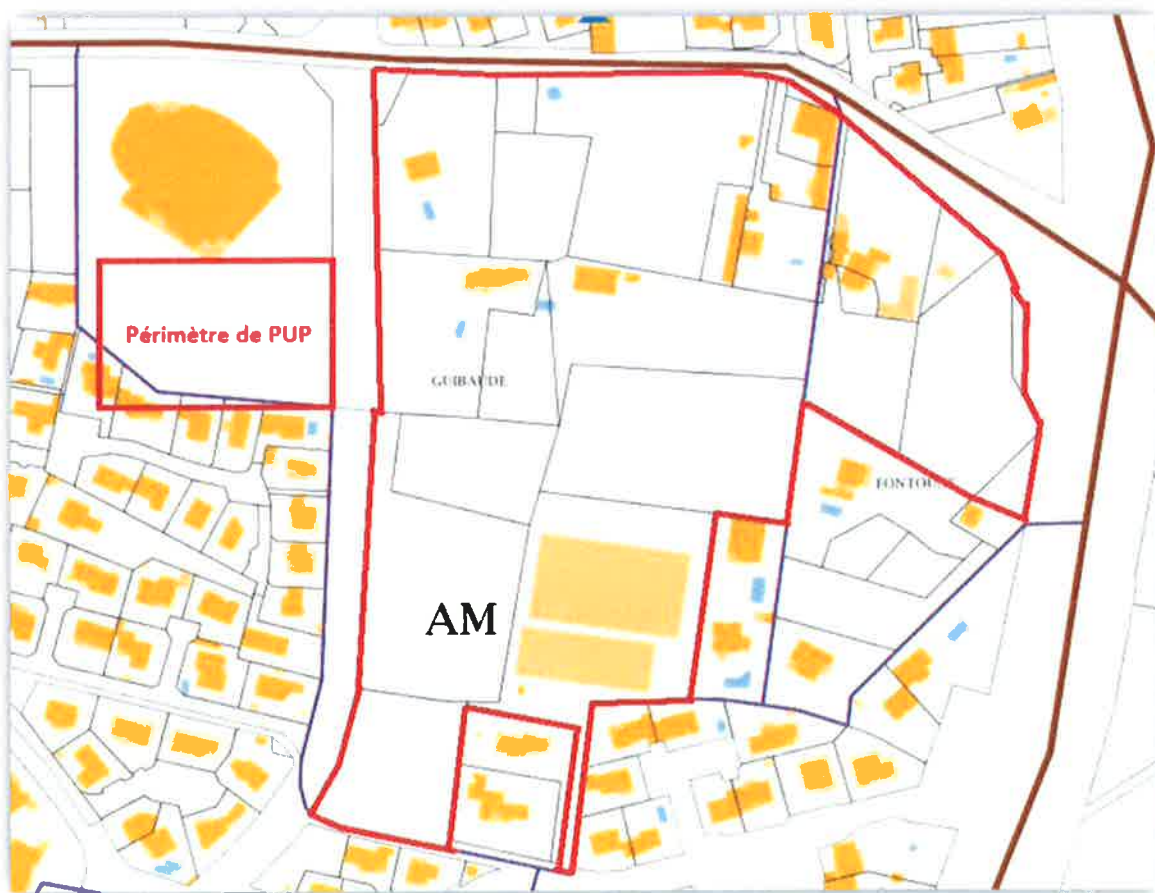
Article 8 – Avenant

Exposé

La présente convention de Projet Urbain Partenarial, dans le cadre de la viabilisation du secteur de la GUIBAUDE, a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation, par la Commune de la Farlède est rendue nécessaire par l'opération de construction de 140 logements sous maîtrise d'ouvrage de l'opérateur PROMOGIM.

En conséquence, en application des termes de la délibération N° XX/2019 du 27 juin 2019 :

- mettant en œuvre le périmètre de PUP-ALUR sur le secteur de la GUIBAUDE



- arrêtant les conditions de participation à la réalisation des équipements publics des différents opérateurs amenés à intervenir au sein du dit périmètre

il est convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 – Programme de construction de l'îlot 6

Le Constructeur susnommé s'est assuré la maîtrise foncière des parcelles AM 64, 353, 371 et 373 représentant 77 % de la phase 1 définie dans la délibération et figurant sur le plan ci-dessous :



Le programme de construction de logements qu'il s'engage à réaliser sur cet ensemble parcellaire et pour lequel il déposera un permis de construire comporte environ 7995 m² de surface de plancher pour 140 logements.

Il est à préciser que 50 % des logements seront des logements locatifs sociaux.

La réalisation des travaux de cette première opération doit débiter au mois de septembre 2020.

Article 2 – Equipements publics

La Commune de la Farlède s'est engagée à réaliser l'ensemble des équipements publics de l'opération, dont le coût prévisionnel est estimé à **3 310 919.00 € HT**

Ces équipements et le détail de leur coût sont décrits dans le dossier Avant-Projet ayant servi de base à la détermination du montant figurant ci-dessus et détaillés dans la délibération N°XX-2019 du 27 juin 2019.

De son côté le Constructeur réalise les équipements propres à son opération, c'est-à-dire, tous ceux situés à l'intérieur de ses emprises

Les équipements publics strictement liés à cette première opération de la phase 1 figurent en annexe de la présente convention et ont pu être estimés à **898 789 € HT**.

Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du Constructeur

La Commune de La Farlède s'est engagée à réaliser l'ensemble de ces équipements dans un délai de 15 ans à compter de l'approbation du dossier PUP par le Conseil Municipal.

Ces équipements sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement des opérations de construction.

Dans tous les cas et conformément aux dispositions du PUP-ALUR, les travaux de desserte minimale devront être réalisés pour la livraison des logements envisagée au **dernier trimestre 2021**.

Tout décalage dans le temps du programme de construction engendrerait un décalage équivalent du programme d'infrastructures.

Article 4 – Montant de la participation PUP

Le Constructeur s'engage à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics nécessaire aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'il doit édifier dans le périmètre du PUP.

Le montant de cette participation à la charge du Constructeur s'élève à **884 861.25 €**

En application de la délibération N°XX-2019 du 27 juin, ce montant de participation se décompose de la façon suivante :

Concernant les m² de surface de plancher développés : $7995 \text{ m}^2 * 123.75 \text{ €} = \mathbf{989\,381.25 \text{ €}}$

Concernant les m² de foncier cédés à l'euro symbolique nécessaire à la réalisation des équipements venant en déduction du montant de la participation supra : $1742 \text{ m}^2 * 60 \text{ €} = \mathbf{104\,520 \text{ €}}$

Article 5 – Modalités de paiement de la participation PUP

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, l'opérateur PROMOGIM s'engage à procéder au paiement de la participation de Projet Urbain Partenarial, mise à sa charge et dans le respect de ses règles comptables, dans les conditions suivantes :

En trois (3) versements :

- Le premier versement, correspondant à **50 %** du montant total, interviendra **6 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur
→ **Soit 442 430.63 €**
- Le second versement, correspondant à **25 %** du montant total, interviendra **18 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
→ **Soit 221 215.31 €**
- Le solde (**25 %**), dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie
→ **Soit 221 215.31 €**

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de **10 ans** à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention en mairie de La Farlède.

Article 7 - Exécution

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 8 - Avenant

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention dans les conditions prévues par la délibération N°XX-2019 du 27 juin 2019.

Fait à LA FARLEDE

En deux exemplaires

Le,

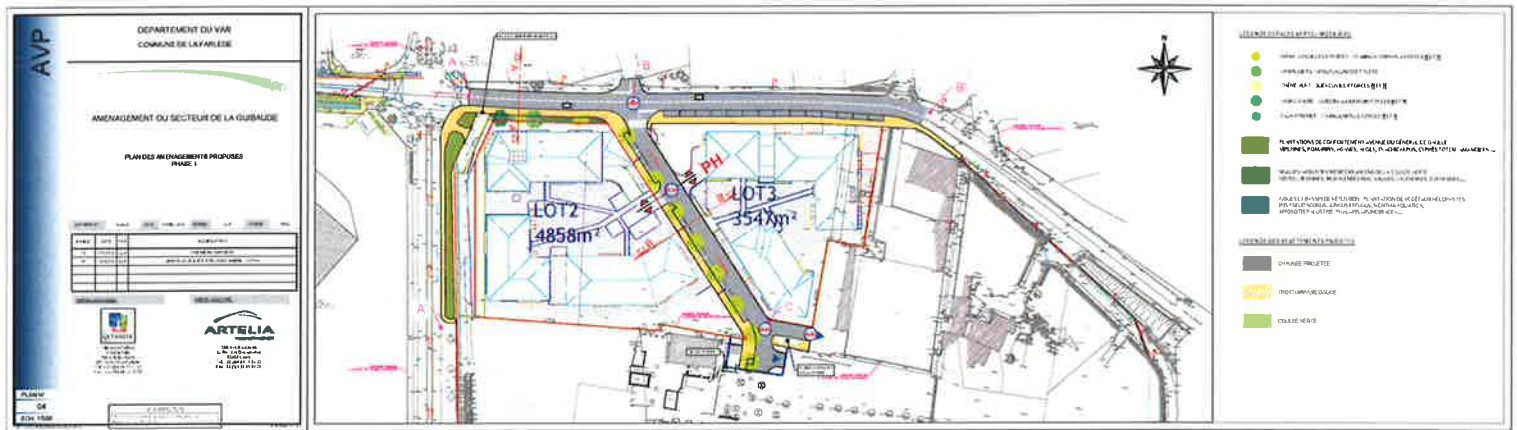
Pour la Commune	Pour l'Opérateur
Le Maire,	

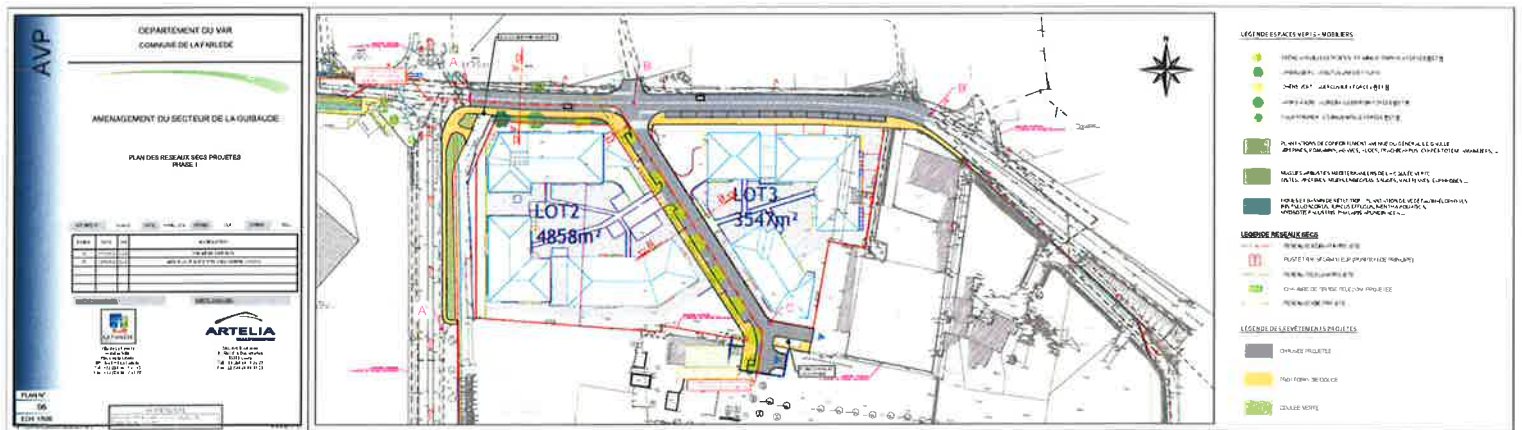
Pièces annexes :

Plan d'aménagement de surface

Plan des réseaux secs

Plan des réseaux humides





AVP

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA FAREËRE

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GOURAUCÈ

PLAN DES RENOUVELLEMENTS PROJETES

FIGURE 1

PROJET	DATE	ETAT	REMARQUES
1	05/05/2010	ETUDE PRELIMINAIRE	
2	15/06/2010	ETUDE PRELIMINAIRE	
3	22/07/2010	ETUDE PRELIMINAIRE	
4	29/08/2010	ETUDE PRELIMINAIRE	
5	05/10/2010	ETUDE PRELIMINAIRE	
6	12/11/2010	ETUDE PRELIMINAIRE	
7	19/12/2010	ETUDE PRELIMINAIRE	
8	26/01/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
9	02/02/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
10	09/03/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
11	16/04/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
12	23/05/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
13	30/06/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
14	07/07/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
15	14/08/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
16	21/09/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
17	28/10/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
18	04/11/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
19	11/12/2011	ETUDE PRELIMINAIRE	
20	18/01/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
21	25/02/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
22	03/03/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
23	10/04/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
24	17/05/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
25	24/06/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
26	01/07/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
27	08/08/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
28	15/09/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
29	22/10/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
30	29/11/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
31	06/12/2012	ETUDE PRELIMINAIRE	
32	13/01/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
33	20/02/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
34	27/03/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
35	03/04/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
36	10/05/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
37	17/06/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
38	24/07/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
39	31/08/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
40	07/09/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
41	14/10/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
42	21/11/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
43	28/12/2013	ETUDE PRELIMINAIRE	
44	04/01/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
45	11/02/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
46	18/03/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
47	25/04/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
48	02/05/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
49	09/06/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
50	16/07/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
51	23/08/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
52	30/09/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
53	07/10/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
54	14/11/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
55	21/12/2014	ETUDE PRELIMINAIRE	
56	28/01/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
57	04/02/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
58	11/03/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
59	18/04/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
60	25/05/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
61	01/06/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
62	08/07/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
63	15/08/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
64	22/09/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
65	29/10/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
66	05/11/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
67	12/12/2015	ETUDE PRELIMINAIRE	
68	19/01/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
69	26/02/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
70	05/03/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
71	12/04/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
72	19/05/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
73	26/06/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
74	03/07/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
75	10/08/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
76	17/09/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
77	24/10/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
78	31/11/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
79	08/12/2016	ETUDE PRELIMINAIRE	
80	15/01/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
81	22/02/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
82	01/03/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
83	08/04/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
84	15/05/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
85	22/06/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
86	29/07/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
87	05/08/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
88	12/09/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
89	19/10/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
90	26/11/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
91	03/12/2017	ETUDE PRELIMINAIRE	
92	10/01/2018	ETUDE PRELIMINAIRE	
93	17/02/2018	ETUDE PRELIMINAIRE	
94	24/03/2018	ETUDE PRELIMINAIRE	
95	31/04/2018	ETUDE PRELIMINAIRE	
96	08/05/2018	ETUDE PRELIMINAIRE	
97	15/06/2018	ETUDE PRELIMINAIRE	
98	22/07/2018	ETUDE PRELIMINAIRE	
99	29/08/2018	ETUDE PRELIMINAIRE	
100	05/09/2018	ETUDE PRELIMINAIRE	

ARTELIA

10 rue de la Gare

83000 Toulon

04 77 12 12 12

04 77 12 12 12

The main site plan shows two adjacent plots, Lot 2 and Lot 3. Lot 2 is on the left, measuring 4858m², and Lot 3 is on the right, measuring 3547m². The plots are outlined in blue. Various colored lines and areas are overlaid on the plan, representing different types of infrastructure and land use. A north arrow is located in the top right corner of the plan area.

LOT 2

4858m²

LOT 3

3547m²

LOT 2

4858m²

LOT 3

3547m²

LOT 2

4858m²

LOT 3

3547m²

LOT 2

4858m²

LOT 3

3547m²

LOT 2

4858m²

LOT 3

3547m²

LOT 2

4858m²

LOT 3

3547m²

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 28 juin 2012

<i>Nombre de Membres</i>		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	26

Date d'envoi des convocations – 22 juin 2012

L'an deux mil douze, le **28 juin**, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : M.FLOUR, M.ASTIER, Mme. BELNET, M. PALMIERI, M. PUVEREL
Adjoints, Mme. CABRAS, Mme. AUBOURG, Mme. GAMBA, Mme. DEMIT, Mme.
GERINI, Mme. PAYSSERAND, M. BLANC, M.BERGER, M.ETTORI, Mme DEKARZ,
Mme. FURIC, M.D'IZZIA, M. MOUREN, Mme BRUNEAU Conseillers municipaux

Avaient donné procuration :

Madame PILLONCA à Monsieur le Maire
Madame LE PENSEC à Monsieur PALMIERI
Monsieur ZAPOLSKY à Madame DEMIT
Madame LARIVE à Madame BELNET
Monsieur MONIN à Monsieur BLANC
Madame ARENE à Monsieur ETTORI

Etait absent excusé : Monsieur SACCOCCIO
Monsieur VERSINI

Monsieur MONGE quitte la salle conformément à l'article L2131-11 du code général des collectivités territoriales. Monsieur ASTIER a été désigné secrétaire de séance.

N°2012/112 - Opération de centralité : Projet Urbain Partenarial PUP

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la Commune a engagé en 2009, des études d'urbanisme pour développer le cœur du village en mobilisant le dernier foncier disponible.

Pour mettre en œuvre ce projet urbain, la Commune a organisé une consultation qui a donné lieu le 9 juillet 2011 à la présentation de 3 projets. C'est celui de l'urbaniste Alain AMEDEO qui a été retenu et qui est mis en œuvre aujourd'hui.

Dans le cadre de ce projet, il est prévu la réalisation d'équipements publics (nouvelle crèche, locaux associatifs, rénovation du vieux Moulin), de logements, de commerces, de services et de locaux d'activités.

Ce projet est réalisé en 2 grandes phases liées à la maîtrise foncière. La 1^{ère} phase associe des terrains communaux à d'autres terrains bâtis appartenant à 2 propriétaires privés avec lesquels des accords ont été passés.

La 1^{ère} phase consiste en la réalisation des équipements publics et du programme résidentiel de logements.

La 2^{ème} phase sera la réalisation de la nouvelle place avec ses commerces et activités et un complément de logements.

Pour choisir le constructeur de la 1^{ère} phase, une consultation a été lancée.

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération du 2 mars 2012, le Conseil Municipal l'a autorisé à signer les promesses puis les actes de vente, avec le groupement déclaré lauréat de cette consultation, formé de : SA JENZI – NEXITY – ARCHE Promotion.

Dans le cahier des charges de cette consultation, la participation des programmes de construction au financement des infrastructures et aménagements publics a été annoncée.

Le mode de contribution retenu est la convention de Projet Urbain Partenarial PUP. Le PUP fait l'objet des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à 3 du Code de l'Urbanisme.

Les études permettent aujourd'hui de définir ce projet urbain dans ses aspects techniques et financiers et de signer avec les opérateurs immobiliers qui ont la maîtrise foncière, les conventions de PUP.

Le dossier qui présente l'opération dans sa globalité et les 2 conventions ont été préparées par COREAM, prestataire AMO de la Commune pour ce projet.

Monsieur le Maire présente ces documents au Conseil Municipal et lui demande de se prononcer sur :

1. le descriptif de l'opération,
2. le périmètre du PUP,
3. le programme des équipements publics du PUP,
4. le coût des équipements publics,
5. la répartition du coût des équipements publics,
6. le délai de réalisation des équipements publics,
7. les modalités de paiement de la participation des équipements publics,

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré :

- ✓ Vu les articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à 3 du Code de l'Urbanisme sur le Projet Urbain Partenarial PUP,
- ✓ Vu le dossier du Projet Urbain Partenarial PUP « Opération de centralité », qui lui est présenté,
 - ✓ APPROUVE le descriptif du Projet Urbain Partenarial PUP « Opération de centralité » :
 - 1^{ère} phase dans le cadre du POS : 9 000 m² de logements, intégrant quelques locaux professionnels,
 - 2^{ème} phase dans le cadre du PLU, arrêté ce même jour 28 juin 2012 par le Conseil Municipal :
 - 4 250 m² de logements,
 - 2 000 m² de commerces organisés autour de la future place,
 - ✓ APPROUVE le périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP, tel qu'il est annexé et couvrant une emprise de 2,5 hectares environ qui se superpose en grande partie avec le périmètre de la Zone d'Aménagement Différée ZAD créée par arrêté préfectoral en date du 4 octobre 2011, sur le site « La Capelle »,
 - ✓ APPROUVE le programme des équipements publics du PUP, composé de :
 - Infrastructures figurant en emplacements réservés du POS pour la phase 1, complétées par celles du PLU pour la phase 2 :
 - réaménagement des rues existantes avec parking : rue du Partégal, rue Xavier Messina,
 - intégration au domaine public et aménagement de la rue des Coquelicots,
 - création d'une voie nouvelle à sens unique à l'ouest de la médiathèque,

- aménagement d'un vaste espace public piéton : place du vieux moulin, mail, place principale, avec plantations, mise en lumière, mobilier urbain,
 - réseaux nécessaires au raccordement des futures constructions : eau potable, eaux pluviales, eaux usées, électricité, téléphone,
 - Emissaire principal d'eaux pluviales sous la rue du Partégat,
 - Pôle de locaux publics et associatifs de 600 m² de surface de plancher environ,
 - ✓ DIT que le coût de ces équipements publics est estimé à 7 554 000 € HT, compris acquisitions foncières, études et honoraires,
 - ✓ APPROUVE la répartition du coût des équipements publics :
 - infrastructures dont l'usage est partagé entre les nouvelles opérations et l'ensemble de la population : 1/3 à la charge de la Commune, 2/3 à la charge des constructeurs,
 - infrastructures strictement nécessaire aux nouvelles opérations, c'est le cas notamment des extensions de réseaux : 100 % à la charge des constructeurs.
 - Pôle de locaux publics et associatifs dont l'usage est partagé : 2/3 à la charge de la Commune, 1/3 à la charge des constructeurs,
 - ✓ APPROUVE le délai de réalisation des équipements publics : 10 ans pour les 2 phases et précise que leur réalisation sera coordonnée avec la réalisation des constructions pour en permettre la desserte en fonction des tranches de réalisation,
 - ✓ APPROUVE les modalités de paiement de la participation des équipements publics de principe suivantes :
 - 50 % : 6 mois après le démarrage des travaux de l'opération de construction (si celle-ci dure au moins un an)
 - 50 % à l'achèvement de cette opération de construction.
- et précise que les montants et modalités définitives seront fixées dans chaque convention signée avec chaque constructeur.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Pour extrait certifié conforme



Pour : 19

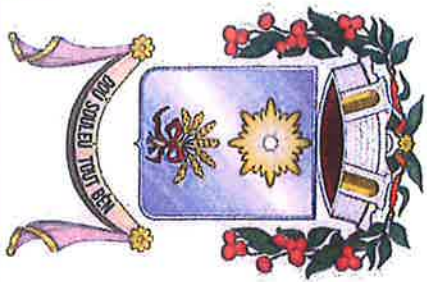
Contre : 0

Abstentions : 7 (MM. ETTORI, BERGER,
MMES ARENE, DEKARZ, FURIC,
MM. D'IZZIA, MOUREN)

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission
en Préfecture du Var le : 20/07/2012
de la publication le :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif
dans un délai de deux mois à compter de sa publication
ou de sa notification





COMMUNE DE LA FARLEDE

PROJET URBAIN PARTENARIAL PUP



OPERATION DE CENTRALITE

- ✓ Alain AMEDEO, Urbaniste
- ✓ Christophe RAYNAL, Architecte,
- ✓ Nadia POSS, Architecte

Direction de l'aménagement et des grands travaux
Assistant Maître d'Ouvrage



38 bis, rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
Tél 04 42 27 09 98
Fax 04 42 36 47 63
Mail jean-marc.magnin@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE

Exposé

Chapitre 1 – Descriptif du Projet Urbain Partenarial PUP : « Opération de centralité »

Chapitre 2 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP : « Opération de centralité »

Chapitre 3 – Programme des équipements publics du PUP

Chapitre 4 - Coût des équipements publics du PUP

Chapitre 5 – Répartition du coût des équipements publics du PUP

Chapitre 6 – Délai de réalisation des équipements publics du PUP

Chapitre 7 – Modalités de paiements de la participation aux équipements publics du PUP

Chapitre 8 – Tableau récapitulatif du financement du PUP

Exposé

La Commune de La Farède a engagé en 2009 des études d'urbanisme pour développer le cœur du village en mobilisant le dernier foncier disponible.

Pour mettre en œuvre ce projet urbain, la Commune a organisé une consultation qui a donné lieu le 9 juillet 2011 à la présentation de 3 projets. C'est celui de l'urbaniste Alain AMEDEO qui a été retenu et qui est mis en œuvre aujourd'hui.

Dans le cadre de ce projet, il est prévu la réalisation d'équipements publics (nouvelle crèche, locaux associatifs, rénovation du vieux Moulin), de logements, de commerces, de services et de locaux d'activités.

Ce projet est réalisé en 2 grandes phases liées à la maîtrise foncière. La 1^{ère} phase associe des terrains communaux à d'autres terrains bâtis appartenant à 2 propriétaires privés avec lesquels des accords ont été passés.

La 1^{ère} phase consiste en la réalisation des équipements publics et du programme résidentiel de logements.

La 2^{ème} phase sera la réalisation de la nouvelle place avec ses commerces et activités et un complément de logements.

Pour choisir le constructeur de la 1^{ère} phase, une consultation a été lancée.

Le groupement déclaré lauréat de cette consultation est formé de : SA JENZI – NEXITY – ARCHE Promotion.

Dans le cahier des charges de cette consultation, la participation des programmes de construction au financement des infrastructures et aménagements publics a été annoncée.

Le mode de contribution retenu est la convention de Projet Urbain Partenarial PUP. Le PUP fait l'objet des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à 3 du Code de l'Urbanisme.

Les études permettent aujourd'hui de définir ce projet urbain dans ses aspects techniques et financiers et de signer avec les opérateurs immobiliers qui ont la maîtrise foncière, les conventions de PUP pour la 1^{ère} phase.



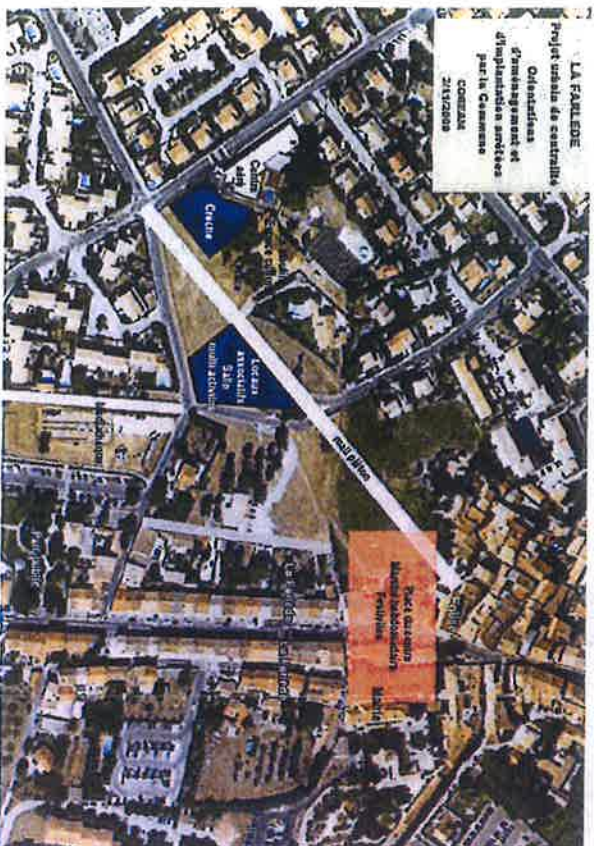
Chapitre 1 – Descriptif du Projet Urbain Partenarial : « Opération de centralité »

Sur la base des orientations d'aménagement définies par la Commune et rappelées ci-dessous, la consultation d'urbanisme a permis de retenir le projet d'aménagement.

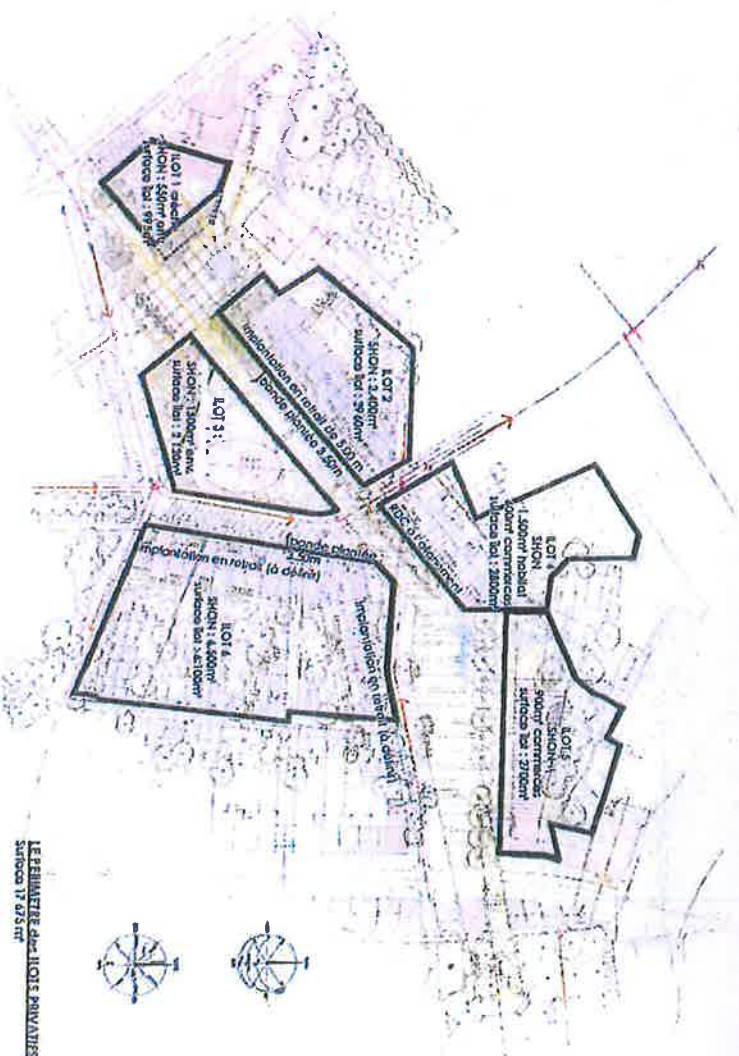
Le plan masse de ce projet d'aménagement élaboré par Alain AMEDEO, Urbaniste est le document de la page 5.

La composition de ce nouveau « mouleau de ville », s'organise à partir d'un vaste espace public piéton :

- La nouvelle place principale du centre ville qui prend naissance sur la place de la mairie, croise l'avenue de la République et se développe au sud de l'église,
- Le mail qui prolonge cette place jusqu'au pôle des équipements publics : Centre aéré existant, crèche en cours de réalisation, locaux associatifs programmés, organisés autour d'une autre place : la place du vieux moulin (ancien moulin à huile qui sera restauré).



LA FARLEDE - Opération de centralité - Juin 2012
Projet Urbain Partenarial PUP



COUPE NORD SUD

sur la Place et l'Écluse d'habitation

Mairie

Église de l'Écluse

FACADE SUR COMMERCES DEVANT LA PLACE

alignement d'arbres

Maison de la place

aire de stationnement ombragée en bordure de la place

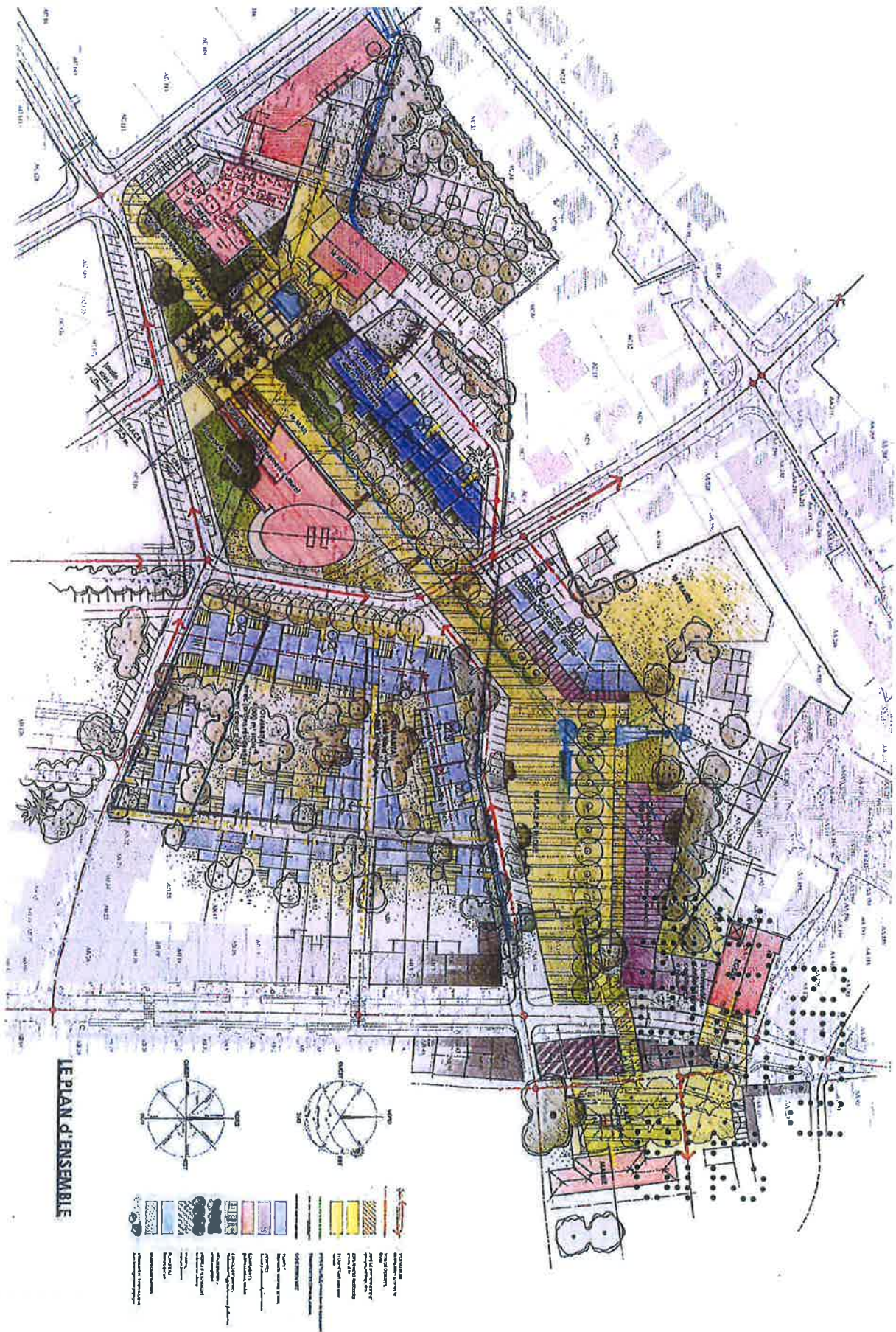
IMMEUBLE d'HABITAT R+2 (exclusivement R+1) avec jardins et hospes privés

coté terrasses

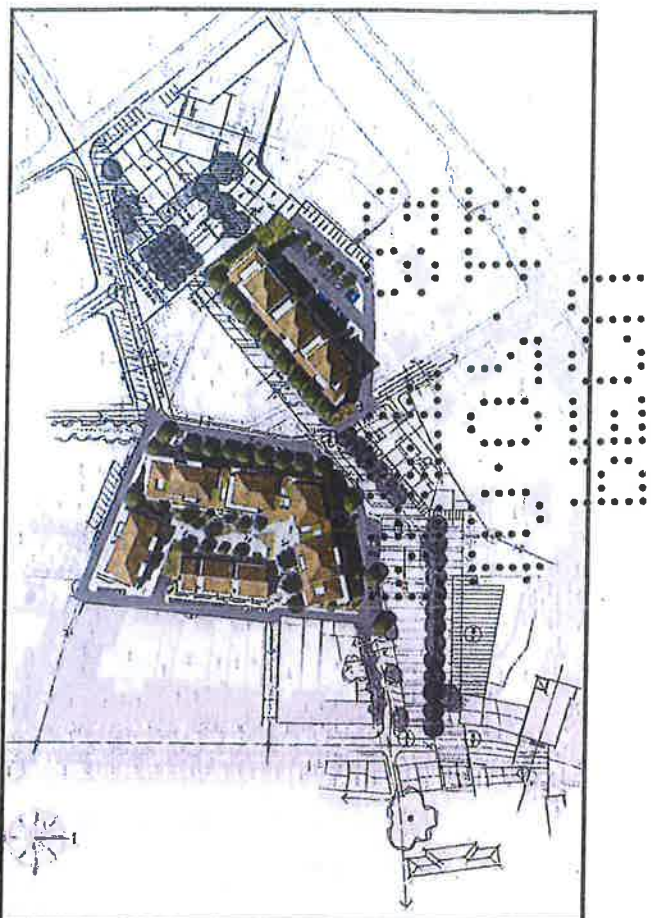
petite rue piétonne au front de l'Écluse

Maison n°1

bordure de pavés pour les commerces



Les projets retenus dans le cadre de la consultation des promoteurs sont décrits dans les documents de la présente page.



Plan de masse des 2 îlots résidentiels de la phase 1 : îlot 2 et îlot 6



LA FARLEDE - Opération de centralité - Juin 2012
Projet Urbain Partenarial PUP



Vue perspective depuis le cheminement (ouvert au public)
qui traversera la partie nord de l'îlot 6.

Architecte Christophe RAYNAL



Vue perspective de l'îlot 2 sur le mail.
Architecte Nadia POSS

Chapitre 2 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial : « Opération de centralité »

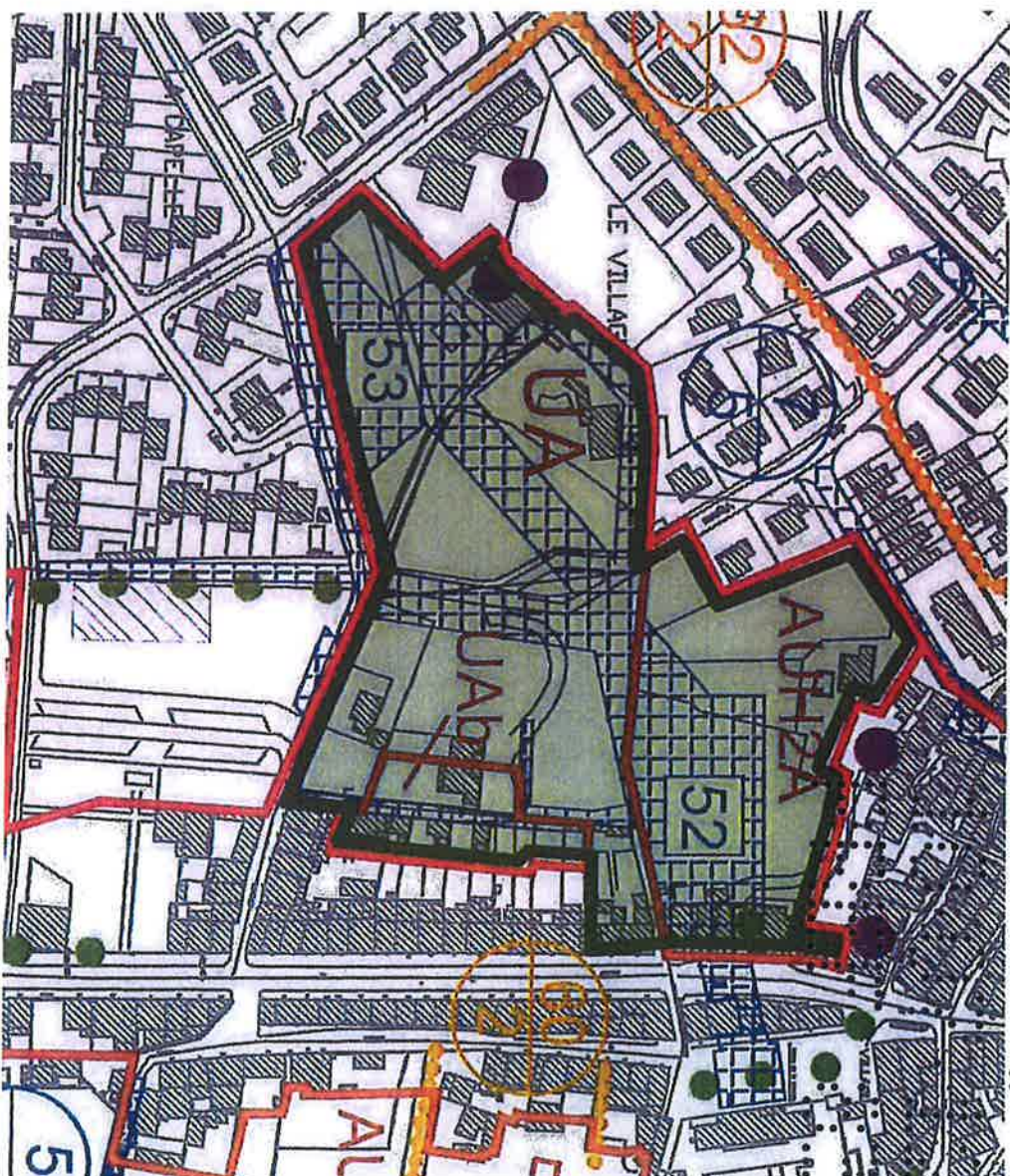
Le périmètre de Projet Urbain Partenarial est délimité en vert sur l'extrait du PLU ci-contre.

Il intègre l'ensemble des terrains qui bénéficieront des aménagements de l'opération de centralité.

Pour la phase 1 réalisable à court terme, c'est le POS qui s'applique. Le document de la page 8 présente ce périmètre sur l'extrait du POS actuellement opposable.

Pour la phase 2 réalisable à moyen terme, c'est le PLU qui s'appliquera.

Ce PLU n'est pas encore approuvé. Il vient d'être arrêté par le Conseil Municipal. S'il devait être modifié dans l'empise du projet, un avenant au présent document pourrait être établi.

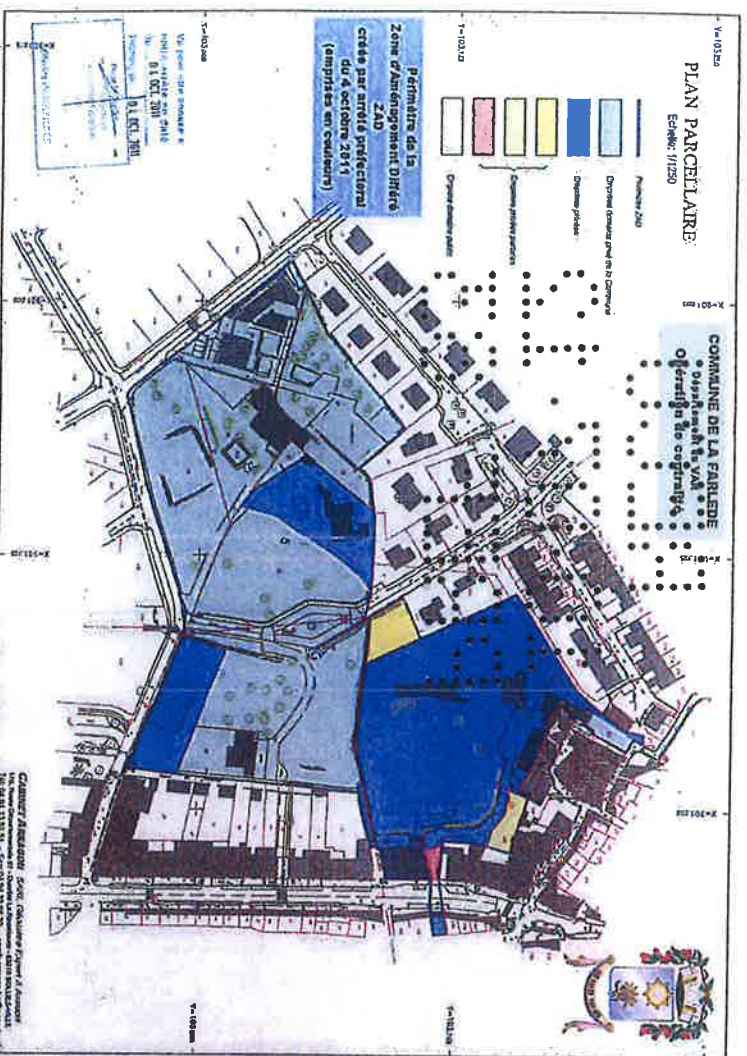


**COMMUNE DE
LA FARLEDE**
Département du
VAR

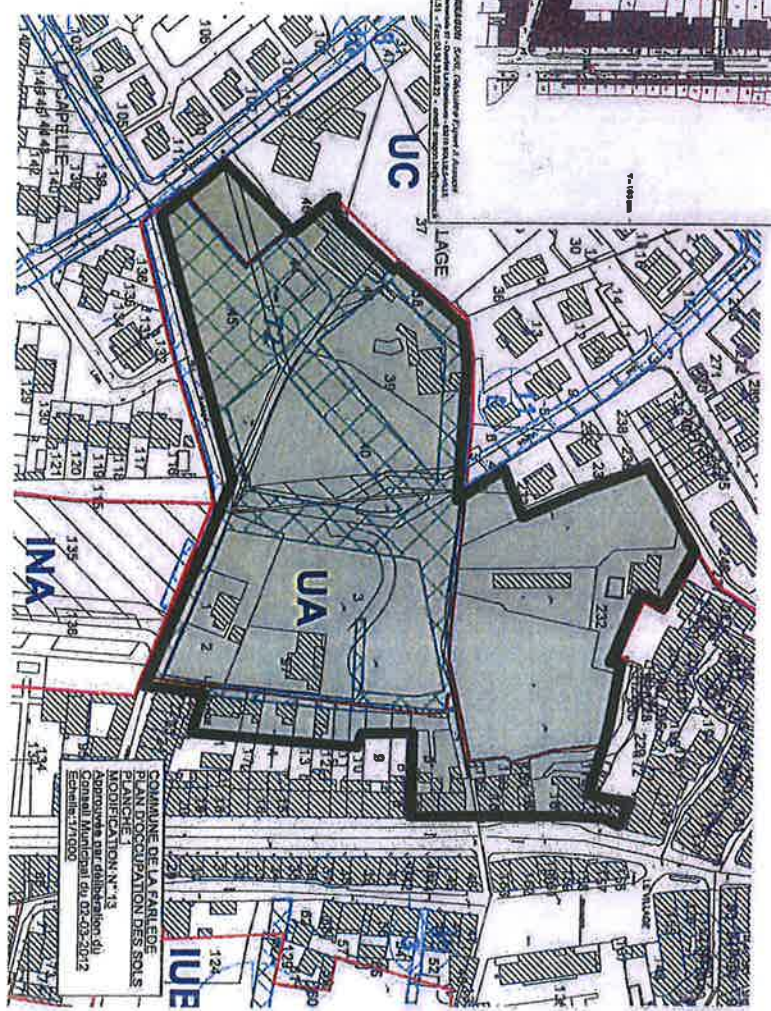
**Opération de
centralité**
Périmètre du
Projet Urbain
Partenarial
PUP

Juin 2012

COREAM



Ci-dessous, périmètre de l'opération de centralité sur le POS.



COMMUNE DE LA FARLEDE
 Département du VAR
 Opération de centralité
 Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP
 Juin 2012

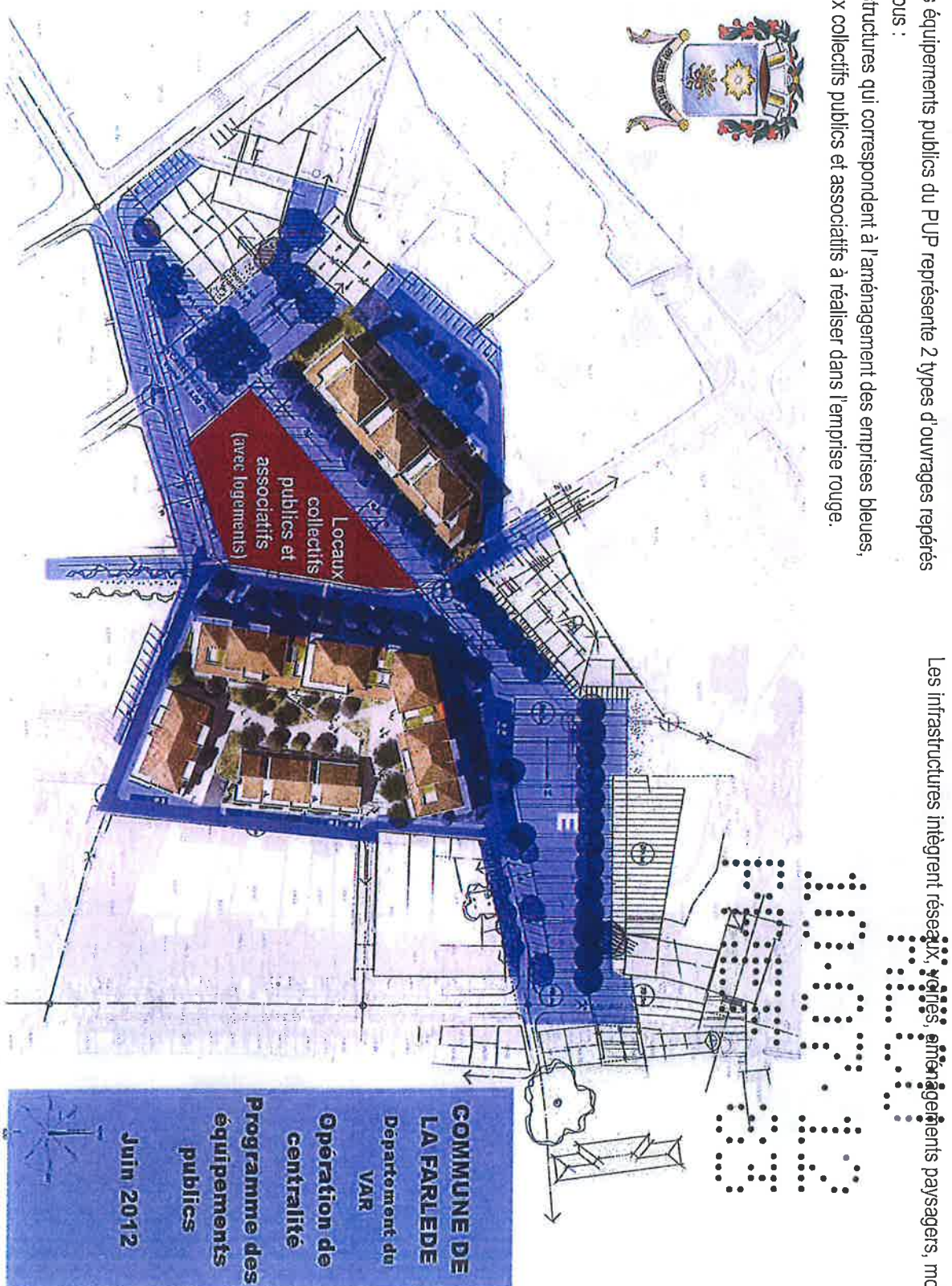
Le périmètre en couleur ci-dessus, est celui de la Zone d'Aménagement Différée ZAD créée par arrêté Préfectoral du 4 octobre 2011.

L'objectif de la Commune dans cette zone, validé par l'Etat, est de conduire une politique active de développement correspondant à l'un des objectifs définis par l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.

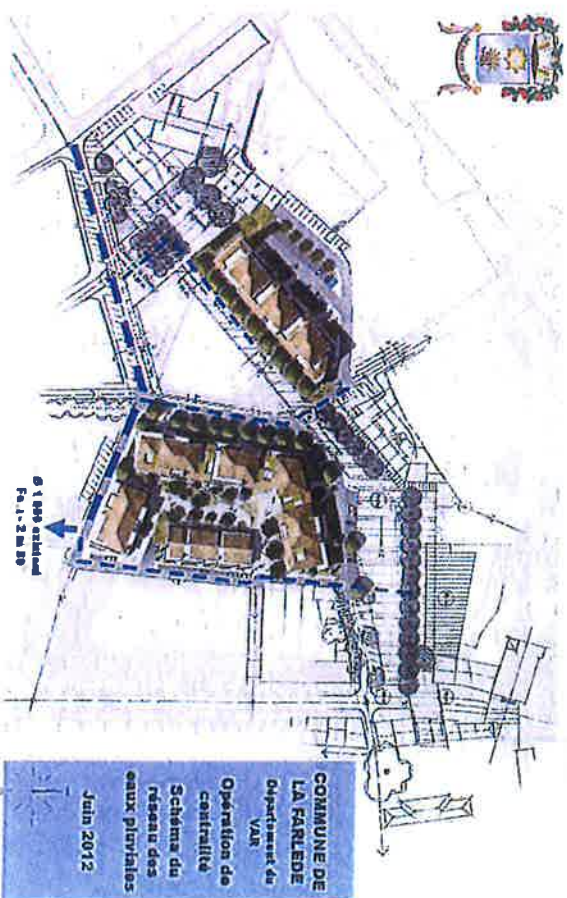
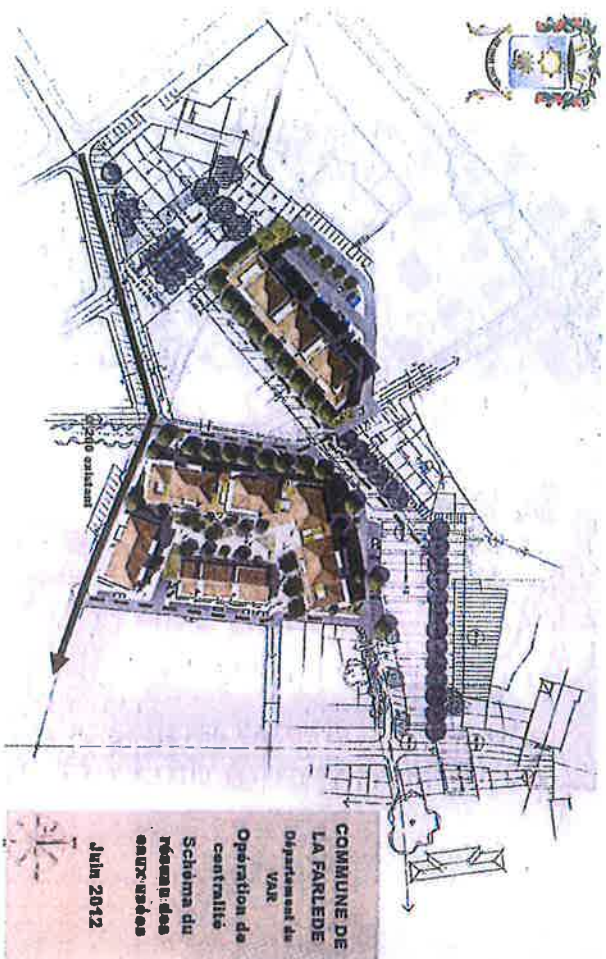
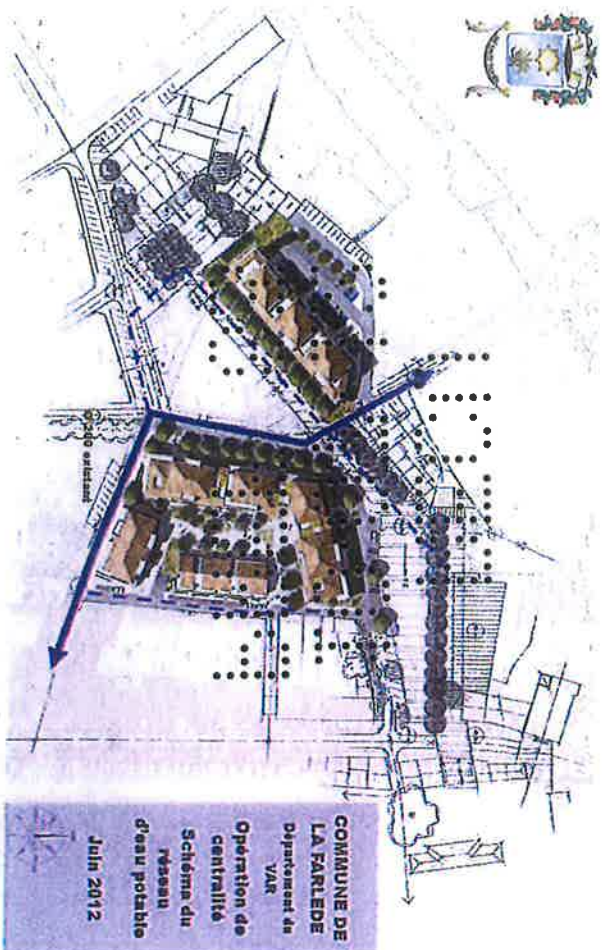
Chapitre 3 – Programme des équipements publics du PUP

Le programme des équipements publics du PUP représente 2 types d'ouvrages repérés sur le plan ci-dessous :

1. Les infrastructures qui correspondent à l'aménagement des emprises bleues,
2. Les locaux collectifs publics et associatifs à réaliser dans l'emprise rouge.



Les infrastructures intègrent réseaux, voies, aménagements paysagers, mobilier urbain.



Infrastructures

Les principaux réseaux à mettre en place par la Commune sont schématisés sur les plans ci contre.

Les nouveaux réseaux ont pour but de répondre aux besoins des futures constructions.

Un nouvel émissaire pluvial Ø 800 sous la rue du Parégal viendra améliorer le dispositif pluvial existant. Il répondra donc à un besoin plus large que celui généré par les futures constructions.

Les voiries existantes seront réaménagées et accompagnées de stationnements publics.

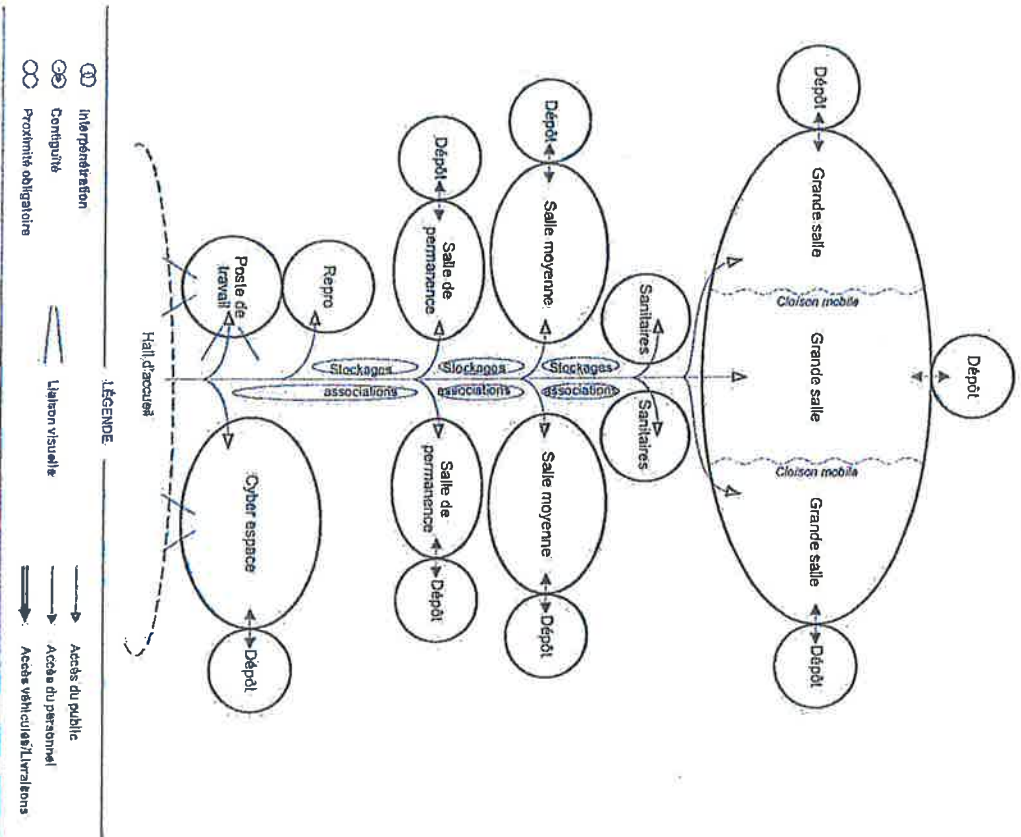
Les places et le mail seront arborés et traités avec des revêtements qualitatifs.

L'éclairage public aura également un objectif de mise en lumière des espaces publics et de la végétation.

Locaux collectifs publics et associatifs.

L'élaboration du programme de cet équipement a été confié par la Commune à la Société Inexia. Il est résumé dans les documents ci-contre.

Schéma de fonctionnement : LOCAUX ASSOCIATIFS (UF 3)



LOCAUX ASSOCIATIFS

3

FONCTIONS

- Activités et animations diverses : formations, réunions, activités socio-culturelles (ateliers)...
- Permanences d'associations.
- Travail et formations sur informatique.
- Administratif courant des associations, boîtes aux lettres.
- Stockage du matériel et des dossiers des associations.

PRINCIPES DE BASE

- Les salles sont toutes de formes simples et autorisent différentes configurations intérieures.
- Les 3 grandes salles peuvent s'ouvrir les unes sur les autres grâce à un système de cloisons mobiles.
- La salle cyber-espace est dimensionnée pour accueillir une dizaine de postes informatiques. Elle est de préférence localisée à proximité immédiate du hall (liaison visuelle éventuelle).
- Le pôle de service est constitué :
 - d'un poste de travail pour gestion des salles, secrétariat et surveillance. Ce poste est en position de contrôle des entrées / sorties du hall,
 - d'un espace reprographie dimensionné pour abriter 2 photocopieurs, une petite table de desserte et un espace de stockage des fournitures.
- Les stockages associatifs sont intégrés à la circulation principale. Ils sont situés à proximité des salles d'activités.

CARACTERISTIQUES DES LOCAUX

N°	LOCAUX ET ESPACES NECESSAIRES	POSITION DANS LE BATIMENT	HAUT. UTILE	ECLA. NAT.	NB. USAGERS	Nb. LOC. ESPACES	S ^e UNITAIRE	S ^e TOTALE
3.01	SALLES D'ACTIVITES							
3.011	Petites salles de permanence:	RDC	2,5	oui	10-12	2	15	30
3.012	Moyennes salles	Entree possible	2,5	oui	20-22	2	25	50
3.013	Grandes salles	RDC possible	3	oui	30-35	3	45	135
3.014	Salle cyber-espace	RDC Préféréntiel	2,5	oui	10-12	1	35	35
3.015	Dépôts	Proximité aux salles		non		8	6	48
3.02	POLE DE SERVICE	RDC						
3.021	Poste de travail	RDC	2,5	oui		1	12	12
3.022	Espace reprographie			Facult.		1	10	10
3.023	Espace boîtes aux lettres (pm)		2,5					
3.03	STOCKAGE ASSOCIATIONS	Intégrés aux circuls.		Non				
3.031	Petite placards de stockage					25	0,35	8,75
3.032	Grandes placards de stockage				10	2	2	20
3.04	SANITAIRES	A réamén.	2,5	non	2	2	10	20
3.05	LOCAUX D'ENTRETIENS					2	5	10
TOTAL DES SURFACES UTILES 378,75								

Les surfaces ci-dessus sont les surfaces utiles des principaux locaux. Il convient d'y rajouter les espaces de circulation et d'accueil et autres locaux divers. Cet équipement aura globalement une surface de plancher de 600 m².

Chapitre 4 – Coût des équipements publics du PUP

Le coût des dépenses d'équipement est détaillé dans le tableau ci contre.

Etudes :

Il s'agit des études préalables ayant permis de définir le projet d'aménagement et sa faisabilité.

Acquisitions immobilières :

Elles concernent en phase 2 l'aménagement de la place principale ou place du marché, pour laquelle la Commune devra acquérir 3 200 m² de terrain (estimé par France Domaines dans la ZAD à 165 € / m²) et un groupe de 3 immeubles estimées chacun 400 000 €.

Travaux d'infrastructures et frais annexes

Il s'agit de l'ensemble des réseaux et voiries à réaliser dans les emprises indiquées page 9, avec leur maîtrise d'œuvre.

En ce qui concerne les réseaux électriques, moyenne tension, une convention sera passée avec ERDF.

Pour piloter son projet, la Commune fait appel à une assistance urbanistique et une assistante à maîtrise d'ouvrage qui font partie du coût de l'opération.

Locaux collectifs publics et associatifs

L'étude de programmation a permis d'en estimer le coût en intégrant les honoraires des prestataires techniques.

Le montant total des dépenses d'équipement s'établit ainsi à **7 554 000 € HT**.

DEPENSES D'EQUIPEMENT				
Etudes				
Faisabilité				205 000 €
Etudes de définition - 3 études d'urbanisme				
Géomètre				90 000 €
Etudes de sols				30 000 €
				20 000 €
Acquisitions immobilières				
Emprise place du marché - terrain	3 200 m ²	x 165 € / m ² =	528 000 €	
Emprise place du marché - Immeuble 1			400 000 €	
Emprise place du marché - Immeuble 2			400 000 €	
Emprise place du marché - Immeuble 3			400 000 €	
Frais annexes aux acquisitions			100 000 €	
				1 828 000 €
Travaux d'infrastructures				
Voies et espaces publics				1 801 000 €
Rue du Parégal (compris parkings)				
Place du Vieux Moulin	2 000 m ²	x 100 € / m ² =	200 000 €	
	1 600 m ²	x 150 € / m ² =	225 000 €	
Mail	2 100 m ²	x 130 € / m ² =	273 000 €	
Parking Vieux Moulin	1 400 m ²	x 100 € / m ² =	140 000 €	
Rue Messine (compris parkings)	1 200 m ²	x 100 € / m ² =	120 000 €	
Rue des Coquelicots	900 m ²	x 100 € / m ² =	90 000 €	
Rue nouvelle (méditerranéenne)	1 100 m ²	x 130 € / m ² =	143 000 €	
Place du Marché	2 000 m ²	x 200 € / m ² =	400 000 €	
Parking place du marché	1 100 m ²	x 100 € / m ² =	110 000 €	
Parking Parégal (méditerranéenne)	1 000 m ²	x 100 € / m ² =	100 000 €	
				420 000 €
Réseaux humides				
Eaux usées	400 ml	x 200 € / ml =	80 000 €	
Eau potable - bornes incendie - lavage	400 ml	x 200 € / ml =	80 000 €	
Eaux pluviales - réseaux secondaires	400 ml	x 300 € / ml =	120 000 €	
Eaux pluviales - réseau primaire	200 ml	x 700 € / ml =	140 000 €	
				450 000 €
Réseaux secs				
Eclairage public voiries	250 ml	x 360 € / ml =	90 000 €	
Eclairage public, piédonniers et places			300 000 €	
Réseaux téléphoniques	400 ml	x 150 € / ml =	60 000 €	
Aménagements paysagers compris arrosage				170 000 €
Fontaine y compris mise en lumière				250 000 €
Mobilier urbain				250 000 €
Honoraires				
Maîtrise d'œuvre	5,00%	de 3 341 000 € =	200 460 €	220 000 €
Coordination SPS				30 000 €
				150 000 €
Réseaux électriques Moyenne tension				
Convention ERDF pour 2 postes de transformation				50 000 €
Assistance urbanistique et architecturale				200 000 €
Assistance à maîtrise d'ouvrage				200 000 €
Divers et imprévus	5,00%	de 3 971 000 € =	198 550 €	200 000 €
				200 000 €
Locaux collectifs publics et associatifs	600 m ²	x 2 250 € / m ² =	1 350 000 €	1 350 000 €
Total des dépenses d'équipement HT par trimestre				
Total des dépenses d'équipement HT cumulées				7 554 000 €

Commune de La Farlede - Opération de centralité Projet Urbain Partenarial PUP				FINANCEMENT			
				Commune		Constructeurs	
				%	Montant	%	Montant
DEPENSES D'EQUIPEMENT							
Etudes	Faisabilité			1/3	21 667 €	2/3	43 333 €
	Etudes de définition - 3 études d'urbanisme			1/3	30 000 €	2/3	60 000 €
	Géométrie			1/3	10 000 €	2/3	20 000 €
	Etudes de sols			1/3	6 667 €	2/3	13 333 €
Acquisitions immobilières							
	Emprise place du marché - terrain	3 200 m²	X 165 €/m² =	2/3	176 000 €	2/3	352 000 €
	Emprise place du marché - Immeuble 1			1/3	133 333 €	2/3	266 667 €
	Emprise place du marché - Immeuble 2			1/3	133 333 €	2/3	266 667 €
	Emprise place du marché - Immeuble 3			1/3	133 333 €	2/3	266 667 €
	Frais annexes aux acquisitions			1/3	33 333 €	2/3	66 667 €
Travaux d'infrastructures							
	Voies et espaces publics						
	Rue du Partegal (compris parkings)	2 000 m²	X 100 €/m² =	1/3	66 667 €	2/3	133 333 €
	Place du Vieux Moulin	1 500 m²	X 150 €/m² =	1/3	75 000 €	2/3	150 000 €
	Mall	2 100 m²	X 130 €/m² =	1/3	91 000 €	2/3	182 000 €
	Parking vieux Moulin	2 100 m²	X 100 €/m² =	1/3	46 667 €	2/3	93 333 €
	Rue Massina (compris parkings)	1 400 m²	X 100 €/m² =	1/3	46 667 €	2/3	93 333 €
	Rue des Coquelicots	1 200 m²	X 100 €/m² =	1/3	46 667 €	2/3	93 333 €
	Rue nouvelle (médiateur)	900 m²	X 100 €/m² =	1/3	46 667 €	2/3	93 333 €
	Place du Marché	1 100 m²	X 130 €/m² =	1/3	47 667 €	2/3	95 333 €
	Parking place du marché	2 000 m²	X 200 €/m² =	1/3	133 333 €	2/3	266 667 €
	Parking Partegal (médiateur)	1 100 m²	X 100 €/m² =	1/3	36 667 €	2/3	73 333 €
	Réseaux humides	1 000 m²	X 100 €/m² =	1/3	33 333 €	2/3	66 667 €
	Eaux usées	400 ml	X 200 €/ml =	1/3	80 000 €	100%	80 000 €
	Eau potable - bornes incendie- lavage	400 ml	X 200 €/ml =	100%	80 000 €	100%	80 000 €
	Eaux pluviales - réseaux secondaires	400 ml	X 300 €/ml =	100%	120 000 €	100%	120 000 €
	Eaux pluviales - réseau primaire	200 ml	X 700 €/ml =	1/3	140 000 €	2/3	83 333 €
	Réseaux secs						
	Eclairage public voiries	250 ml	X 360 €/ml =	1/3	90 000 €	100%	90 000 €
	Eclairage public piétons et places						
	Réseaux téléphoniques	400 ml	X 150 €/ml =	1/3	60 000 €	2/3	120 000 €
	Aménagements paysagers compris arrosage						
	Fontainerie y compris mise en lumière						
	Mobilier urbain						
Honoraires							
	Maîtrise d'œuvre			1/3	170 000 €	2/3	340 000 €
	Coordination SPS			1/3	250 000 €	2/3	500 000 €
Réseaux électriques Moyenne tension							
	Convention ERDF pour 2 postes de transformation			1/3	250 000 €	2/3	500 000 €
Assistance urbanistique et architecturale							
	Assistance à maîtrise d'ouvrage			1/3	150 000 €	2/3	300 000 €
Divers et imprévus							
				1/3	50 000 €	2/3	100 000 €
Locaux collectifs publics et associatifs							
				1/3	16 667 €	2/3	33 333 €
				1/3	66 667 €	2/3	133 333 €
				1/3	66 667 €	2/3	133 333 €
				2/3	900 000 €	1/3	450 000 €
Total des dépenses d'équipement HT				37%	2 774 667 €	63%	4 779 333 €

Les dépenses d'équipements peuvent être groupées en 3 grandes catégories.

Pour chacune d'elles, la fraction du coût proportionnelle à la satisfaction des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération, doit être déterminée pour être mise à la charge des constructeurs.

Les fractions retenues sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

Depenses d'équipement	A la charge de la commune	A la charge des constructeurs
Extension des réseaux et aménagement des voies existantes répondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions:	0	100 %
Autres infrastructures et dépenses liées (acquisitions, honoraires)	1/3 du coût HT	2/3 du coût HT
Locaux collectifs publics et associatifs	2/3 du coût HT	1/3 du coût HT

Par ailleurs, les dépenses mises à la charge des constructeurs sont réparties en fonction de l'usage des constructions et de la taille des opérations.

Usage des constructions :

- Habitation et activité (tertiaire notamment):
 - Opération d'ensemble : 340 € / m² de surface de plancher,
 - Opération isolée : abattement de 60 % sur le prix ci-dessus soit 136 € / m²,

Les opérations isolées concernent les particuliers propriétaires de terrains entre la rue des Coquelicots et la rue de la République qui peuvent désormais construire en alignement sur la rue des Coquelicots. L'impact de ces opérations sur les besoins en équipements est en effet beaucoup plus limité.

- Commerces : 240 € / m² de surface de plancher.

Globalement, les Constructeurs participent à hauteur de 63 % du coût total des équipements.

NB : l'écart est de 1 667 € entre les 2 répartitions.

PARTICIPATIONS

identification	surfaces de planchers sp		participations par m² sp					participations par ilots	
	par tranches	par ilots	logements	activités	commerces	sous détail			total
Opérations d'ensemble									
lot 6 tranche 1	3 954 m² sp								
lot 2	2 570 m² sp								
lot 6 tranche 2	2 476 m² sp								
		= 9 000 m² sp	340 €/ m² sp	340 €/ m² sp			3 060 000 €		3 060 000 €
lot 3 logements	1 750 m² sp		340 €/ m² sp				595 000 €		595 000 €
lot 4 logements	1 500 m² sp		340 €/ m² sp				510 000 €		
lot 4 commerces	600 m² sp				240 €/ m² sp		144 000 €		870 000 €
lot 5 commerces	900 m² sp				240 €/ m² sp		216 000 €		
Opérations isolées : abattement 60% pour les logements									
lot 7 logements	1 000 m² sp		340 €/ m² sp x 60%				136 000 €		256 000 €
lot 7 commerces	500 m² sp				240 €/ m² sp		120 000 €		
Total des participations des constructeurs									4 781 000 €

Chapitre 6 – Délai de réalisation des équipements publics du PUP

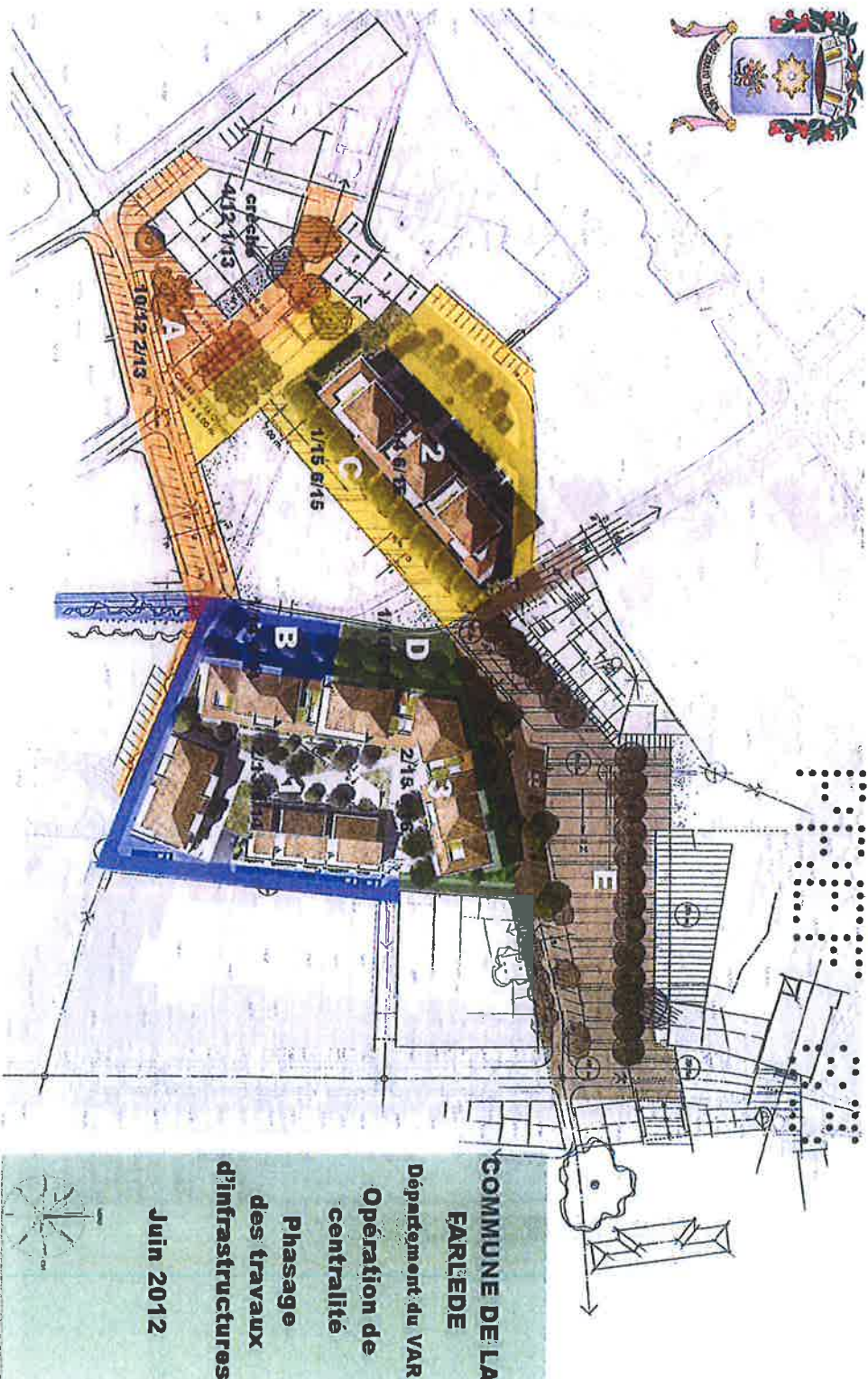
Le délai global que se fixe la Commune pour réaliser l'ensemble des équipements de l'opération de centralité, est de **10 ans**, à compter de l'approbation par la Conseil Municipal.

Chaque convention de PUP à passer avec chaque constructeur fixera la nature des équipements publics nécessaires à cette opération et leurs délais de réalisation par la Commune.

Sur le plan ci contre, sont indiquées par une couleur différente les 5 tranches prévues (de A à E), avec leurs dates provisionnelles de réalisation, sauf pour la tranche E qui reste à fixer.

Dans le tableau page 16, les dépenses sont échelonnées dans le temps en fonction de ce calendrier.

La programmation est précisée sur les 4 premières années. Elle sera affinée pour les années suivantes.



Project Urban Partenarij PUP

Etudes		205 000 €	
Faisabilité	65 000 €		
Etudes de génie civil - 3 études d'urbanisme	90 000 €		
Géométrie	30 000 €		
Etudes des sols	20 000 €		
Acquisitions immobilières			1 028 000 €
Emprise place du marché - terrain	528 000 €	x 165 €/m² =	
Emprise place du génie civil - immeuble 1	400 000 €		
Emprise place du marché - immeuble 2	400 000 €		
Emprise place du marché - immeuble 3	400 000 €		
Frais annexes aux acquisitions	100 000 €		
Travaux d'infrastructures			3 341 000 €
Voies et espaces publics			1 801 000 €
Rue du Parégal (compris parkings)	2 000 m²	x 100 €/m² =	200 000 €
Place du Vieux Moulin	1 500 m²	x 150 €/m² =	225 000 €
Mail	2 100 m²	x 130 €/m² =	273 000 €
Parking vieux Moulin	1 400 m²	x 100 €/m² =	140 000 €
Rue Maestrà (compris parkings)	1 200 m²	x 100 €/m² =	120 000 €
Rue des Coquelicots	900 m²	x 100 €/m² =	90 000 €
Rue nouvelle (médailleque)	1 100 m²	x 130 €/m² =	143 000 €
Place du Marché	2 000 m²	x 200 €/m² =	400 000 €
Parking place du marché	1 100 m²	x 100 €/m² =	110 000 €
Parking Parégal (médailleque)	1 000 m²	x 100 €/m² =	100 000 €
Réseaux humides			420 000 €
Eaux usées	400 ml	x 200 €/ml =	80 000 €
Eau potable - bornes incendie - lavage	400 ml	x 200 €/ml =	80 000 €
Eaux pluviales - réseaux secondaires	400 ml	x 300 €/ml =	120 000 €
Eaux pluviales - réseau primaire	200 ml	x 700 €/ml =	140 000 €
Réseaux secs			450 000 €
Eclairage public voiries	250 ml	x 360 €/ml =	90 000 €
Eclairage public piétons et places			300 000 €
Réseaux téléphoniques	400 ml	x 150 €/ml =	60 000 €
Aménagements paysagers compris arrosage			170 000 €
Fonctionnalité y compris mise en lumière			250 000 €
Matériel urbain			250 000 €
Honoraires			220 000 €
Main d'œuvre	6,00%	de 3 341 000 € =	200 460 €
Coordination SPS			30 000 €
Réseaux électriques Moyenne tension			150 800 €
Convention EROF pour 2 postes de transformation			50 000 €
Assistance urbanistique et architecturale			200 000 €
Assistance à maîtrise d'ouvrage			200 000 €
Divers et imprévus	5,00%	de 3 971 000 € =	198 550 €
Locaux collectifs publics et associatifs	600 m²	x 2 250 €/m² =	1 350 000 €
Total des dépenses d'équipement HT par trimestre			1 350 000 €
Total des dépenses d'équipement HT cumulée			7 554 000 €

[illegible]

Cependant, les montants et modalités définis seront fixés dans chaque convention signée avec chaque constructeur.

- Le tableau ci-dessous a été élaboré sur ces bases.

Les points et modalités définis seront fixés par l'instructeur.

[illegible]

[illegible][illegible]

18

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 octobre 2011

Nombre de Membres		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	26

Date d'envoi des convocations

30 septembre 2011

L'an deux mil onze, le sept du mois d'octobre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : M.FLOUR, M.ASTIER, MME.BELNET, M.PALMIERI, MME.PILLONCA, M.PUVEREL, MME.LEPENSEC, Adjoints, MME. CABRAS, MME.AUBOURG, MME.GAMBA, MME.DEMIT, MME. GERINI, MME.PAYSSERAND, MME. LARIVE, M. BLANC, M.BERGER, M.ETTORI, MME. ARENE, MME. DEKARZ, MME.FURIC, M.D'IZZIA, Conseillers Municipaux

Avaient donné procuration :

Monsieur MONGE à Monsieur ASTIER
Monsieur VERSINI à Monsieur PALMIERI
Monsieur MONIN à Monsieur BLANC
Monsieur MOUREN à Monsieur D'IZZIA

Etaient absents excusés : Messieurs ZAPOLSKY, SACCOCCIO et VERNET

N°2011/172 - Fixation du taux et des exonérations facultatives en matière de taxe d'aménagement communale

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la réforme de la fiscalité de l'aménagement a été adoptée dans le cadre de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, parue au Journal Officielle 30 décembre 2010. L'article 28 crée un chapitre 1er « fiscalité de l'aménagement » au début du livre II du titre III du code de l'urbanisme. A compter du 1^{er} mars 2012 la taxe d'aménagement entrera en vigueur. Cette taxe est destinée à permettre le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation. Elle se substitue à la Taxe Locale d'Equipement.

Il précise que cette taxe exonère de plein droit :

- Les constructions et aménagements destinés à service public ou d'utilité publique.

- Les constructions d'habitation et d'hébergement financés par PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

- Les locaux d'exploitations, coopératives agricoles et centre équestres.

- Les constructions et aménagements en ZAC et dans périmètre de PUP.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 331-1 et suivants,
Le Conseil Municipal a adopté la délibération aux fins de :

- D'instituer le taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal,
- Exonérer, en application de l'article L 331-9 du code de l'urbanisme,

1. Totalement les locaux d'habitations et d'hébergements bénéficiant d'un prêt aidé par l'état, dont le financement ne relève ni du PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit) ni du PTZ (prêts taux zéro qui peut faire l'objet d'une exonération facultative)

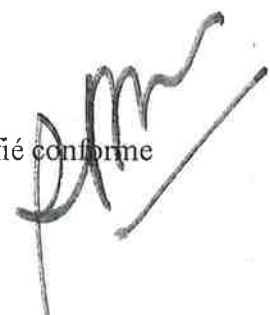
Ces locaux d'habitations et d'hébergements sont mentionnés au 1°) de l'article L331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2°) de l'article L331-7 .

2. Partiellement à hauteur de 50 % pour les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés;

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible.
Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,

Le Maire,
Pour extrait certifié conforme



Vote : UNANIMITE

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission

en Préfecture du Var le : 18/10/2011

de la publication le :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification

Le Maire,

P/O


20 1344
11 01 01
1034

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 19 septembre 2019
Date d'envoi des convocations – 12 septembre 2019

Nombre de Membres		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	28

L'an deux mil dix-neuf, le dix-neuf du mois de septembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : M. FLOUR, M. PALMIERI, Mme. EXCOFFON-JOLLY, Mme ASTIER-BOUCHET, M. BERTI, Mme CORPORANDY-VIALLO, Adjoints, Mmes SOUM, GAMBA, TEOBALD, GERINI, LEBRIS-BRUNEAU, MM. CARDINALI, VERSINI, Mme LOUCHE, M. CARDON, Mme FURIC, M. LION Conseillers municipaux

Avaient donné procuration :

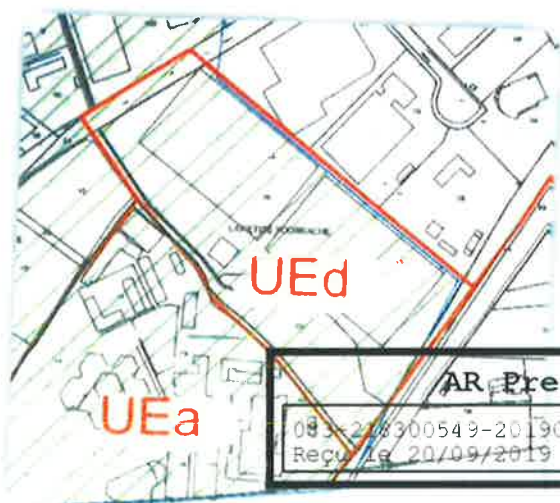
Monsieur PUVEREL à Monsieur FLOUR
Madame OLIVIER à Madame EXCOFFON-JOLLY
Madame AUBOURG à Madame TEOBALD
Monsieur HENRY à Monsieur CARDINALI
Madame TANGUY à Madame ASTIER-BOUCHET
Monsieur GENSOLLEN à Monsieur LE MAIRE
Monsieur VEBER à Madame GAMBA
Monsieur BLANC à Madame CORPORANDY-VIALLO
Monsieur MONIN à Monsieur VERSINI
Monsieur PRADEILLES à Madame FURIC

Etait absente excusée :

Madame FIORI

Monsieur PALMIERI a été désigné secrétaire de séance.

N° 2019/102 -Réalisation d'un pôle d'excellence du sport – Mise en œuvre d'un PUP sur le secteur UEd du PLU – Approbation du dossier – Définition du périmètre – Convention de participation



M. Le Maire rappelle que le Conseil Municipal de la commune a approuvé par délibération N°2018/080 du 28 juin 2018 la modification N°5 du PLU modifiant la zone UE du PLU par la création d'un sous-secteur UEd permettant la réalisation d'un pôle d'excellence du sport et que se pose aujourd'hui la question des modalités de financement des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par la réalisation de la dite opération.

M. le Maire précise que le projet consiste en la réalisation de 22 455 m² de surface de plancher (hors surface de plancher affectée au stationnement) permettant le développement de la programmation suivante :

- Une résidence services liée aux établissements médico-sportifs
- Un centre d'affaires
- Un espace sportif (terrains de foot en salle, terrains de padel , mur d'escalade, piscine , salle de fitness ...)



M. Le Maire continue en affirmant que le code de l'urbanisme offre plusieurs modalités de financement de l'aménagement et que dans un contexte de maîtrise foncière privée, le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme, s'est rapidement imposé comme l'outil de financement à retenir pour financer les équipements publics nécessaires à la réalisation de cette opération importante et structurante.

M. Le Maire précise les dispositions du code de l'urbanisme qui déterminent les conditions de mise en œuvre du Projet Urbain Partenarial.

L'article L332-11-3 du code de l'urbanisme prévoit en effet :

« I.- 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 ... 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 ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée de dix ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations »

d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme. ... 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. »

LE CONTEXTE DE L'OPERATION

L'opération de construction, définie supra, est une opération importante recouvrant plusieurs enjeux qui a rapidement questionné l'ensemble des personnes publiques concernées sur les aménagements de voirie à réaliser afin de permettre une intégration optimale du projet à intervenir.

En effet, dans un contexte circulaire tendu, marqué par une forte influence des migrations pendulaires et au regard de l'ambition du programme, la commune de la Farlède compétente en matière d'urbanisme, la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau et le Département du Var, respectivement gestionnaires de voirie, ont ciblé plusieurs équipements publics à réaliser et il a été envisagé la participation de l'opérateur à leur financement.

Une telle participation a été appréhendée au regard d'une première approche théorique et mathématique en étudiant le flux de véhicules présent dans la zone d'activités et le flux devant être généré par le projet mais aussi par une approche casuistique et pratique mettant en exergue l'effet marginal du flux occasionné par la réalisation de ce pôle d'excellence du sport.

OBJET DE LA DELIBERATION

La présente délibération a pour objet d'arrêter, sur le sous-secteur UEd :

- Les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP
- Le programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques compétentes
- Le lien de causalité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins de l'opération à réaliser

La délibération a également pour objet d'arrêter les dispositions de la convention qui interviendra entre les personnes publiques compétentes et l'opérateur.

PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL – DUREE D'INSTITUTION DU PERIMETRE

Le périmètre d'application de la présente délibération est délimité par le plan joint figurant dans le cahier des annexes de la présente délibération.

083-21830054-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

Ce dernier périmètre sera calqué sur le sous-secteur UEd du PLU créé à l'occasion de la modification N°5 du PLU.

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.

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS – LIEN DE PROPORTIONNALITE – ESTIMATION – MAITRE D'OUVRAGE

Au regard de l'opération, il a été envisagée la réalisation des travaux d'aménagement publics suivants :

- Réalisation d'un giratoire sur l'avenue Schweitzer
- Requalification de l'avenue CALMETTE
- Requalification de la rue LAENNEC
- Requalification de la rue du Docteur GUERIN
- Travaux d'élargissement du chemin de la Font des Fabres
- Réalisation d'une connexion de voirie entre la Rue LAENNEC et le chemin de la Font des Fabres

Après intervention d'un accord entre le Département du Var et la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (convention jointe en annexe), l'ensemble des travaux listés ci-dessus relèveront de la maîtrise d'ouvrage de la CCVG, en sa qualité de gestionnaire des voiries et au regard de sa compétence développement économique.

C'est pourquoi la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau interviendra à la convention en qualité de bénéficiaire unique et exhaustif de la totalité des participations prévues. La commune de la Farlède assurant à la CCVG le foncier nécessaire à la réalisation des aménagements prévus. Il est donc à comprendre que la CCVG s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par le projet de réalisation de ce pôle d'excellence du sport.

Le coût total des équipements publics financés dans le cadre du présent Projet Urbain Partenarial est de 2 751 000.00 € HT.

Ce chiffrage est issu d'études préliminaires réalisées par le bureau d'études SNAPSE.

Le plan de localisation des travaux et les différents plans et coupes de ces derniers précisant les aménagements à intervenir sont joints en annexe de la présente délibération.

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux usagers de la zone d'activités Toulon Est ainsi qu'aux futurs usagers du projet immobilier à intervenir.

Au regard de cette situation, le projet immobilier participera à proportion des montants précisés dans le tableau ci-dessous :

AR Prefecture
083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

Nature de travaux	Montant total € HT	PART OPERATION		Maître d'ouvrage
		% d'affectation	Montant HT	
Réalisation d'un giratoire sur l'avenue Schweitzer	500 000.00 €	40,00%	200 000.00 €	CCVG Par délégation
Requalification de l'avenue CALMETTE	1 100 000.00 €	75,00%	825 000.00 €	
Requalification de la rue LAENNEC	510 000.00 €	60,00%	306 000.00 €	
Requalification de la rue du Docteur GUERIN	206 000.00 €	10,00%	20 600.00 €	
Travaux d'élargissement du chemin de la Font des Fabres	250 000.00 €	30,00%	75 000.00 €	
Réalisation d'une connexion de voirie entre la Rue LAENNEC et le chemin de la Font des Fabres	185 000.00 €	40,00%	74 000.00 €	
Montant total € HT	2 751 000.00 €	54.55 %	1 500 600.00 €	

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 du présent Projet Urbain Partenarial. Aucuns travaux d'assainissement des eaux usées n'ont été pris en compte dans le coût des équipements arrêtés ci-dessus.

Il en résulte de facto que la signature de la convention de PUP n'est pas exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif définie à l'article L.1331-7 du code de la santé publique et mise en œuvre sur la commune de la Farlède et applicable depuis le 01 janvier 2015.

Il est à noter que les natures de travaux amenées à faire l'objet d'un transfert de compétence après la mise en œuvre du PUP et signature des différentes conventions afférentes relèveront d'engagements formels et les engagements devront être tenus par la nouvelle collectivité compétente.

DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PREVISIONNEL

La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau s'engage à démarrer les travaux d'aménagement prévus supra à compter du versement de la première partie de la participation par l'opérateur.

AR Prefecture

083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

Dans tous les cas, le calendrier de réalisation des travaux suivra celui du programme immobilier et l'ensemble des travaux devront être terminés pour la livraison de l'opération.

A titre indicatif, il est à noter que la durée des travaux de l'opération immobilière sera de deux ans et que les travaux réalisés par la Communauté de Communes suivront le même calendrier.

MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'OPERATEUR

Dans le cadre de cette opération, l'opérateur s'engagera :

- à verser à la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, maître d'ouvrage de l'ensemble des travaux, le montant de **1 500 600.00 €**.

Il est à préciser qu'une telle participation est ferme et ne sera pas révisable.

Pour autant :

- en cas d'augmentation du programme de travaux, un avenant devra être mis en œuvre à chaque fois que le montant de la participation envisagée sera inférieur au montant de la part communale de la taxe d'aménagement.
- En cas de diminution significative (supérieure à 15 % des m² de surface de plancher) du programme, un avenant devra être mis en œuvre afin de redéfinir le montant de la participation et la nature des équipements publics à réaliser.

MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur s'engagera à verser à la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En trois (3) versements :

- Le premier versement, correspondant à **60 %** du montant total, interviendra **6 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
- Le second versement, correspondant à **20 %** du montant total, interviendra **18 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
- Le solde (**20 %**), dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie ;

En cas de délai de réalisation inférieur à 18 mois, le solde de la participation (40 %) sera versé en une seule fois dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

SANCTIONS ET PENALITES RECIPROQUES

En cas de non-respect des engagements pris par l'une ou l'autre des parties, les pénalités suivantes seront appliquées :

AR Prefecture

- Non versement de la participation par l'opérateur immobilier dans les délais indiqués dans la présente délibération et précisés dans chaque convention :

500 € / jour de retard

Il est à noter qu'en cas d'abandon du projet par l'opérateur, ce dernier sera redevable de la proportion des équipements publics déjà réalisés conformément au tableau figurant supra.

De plus, l'opérateur sera financièrement responsable des conséquences de l'abandon de l'ensemble des engagements (comptables et juridiques) pris par la commune et la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau.

Si les équipements publics définis supra n'ont pas été réalisés dans les délais prescrits, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'opérateur sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En vertu de l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement, pour sa part communale.

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 du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie de la commune de La Farlède.

AFFICHAGE – CARACTERE EXECUTOIRE – FORMALITES

La délibération instituant le PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie.

Une même mention sera en outre publiée 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 ;

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

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

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

VU le PLU approuvé en date du 12 avril 2013 et modifié en dernière date par délibération N°2019/043 le 05 avril 2019,

ENTENDU le présent rapport de présentation,

CONSIDERANT l'intérêt de mettre en œuvre un périmètre de projet urbain partenarial pour la réalisation d'un pôle d'excellence du sport,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des équipements publics dans la zone d'activités afin d'accompagner et de viabiliser le programme immobilier qui va se développer dans le périmètre,

CONSIDERANT l'estimation du montant de part communale de la taxe d'aménagement s'élevant à 1 444 518 €,

CONSIDERANT l'accord intervenu entre la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau et le Département du Var actant la délégation de la maîtrise d'ouvrage du giratoire à la CCVG,

AR Préfecture
083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

CONSIDERANT que la Communauté de Communes est seule compétente pour la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par le projet de construction à intervenir,

DECIDE

Article 1 : il est décidé d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, pour une durée de 10 ans au titre duquel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de **2 751 000.00 Euros HT**, dont **1 500 600.00 €** sont mis à la charge de l'opérateur immobilier, et dont le reliquat sera pris en charge par le budget de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau ;

Article 2 : Le montant de la participation au PUP est de **1 500 600.00 €** et sera versé intégralement à la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, en sa qualité d'unique et exhaustif bénéficiaire ;

Article 3 : le coût total HT des équipements publics, financés dans le cadre du PUP est de **2 751 000.00 € HT**.

Article 4 : M. le Maire est autorisé à signer la convention de PUP, avec la **SCCV LA FARLEDE FORCE 5** ayant son siège social ZI La garde La Bastide Verte – BP 22 83087 TOULON Cedex ou toute société validée par les co-contractants, ci-annexée ;

Article 5 : 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 à intervenir au siège de la commune de la Farlède.

Article 6 : la présente délibération et la convention 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 dans les annexes du PLU.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Pour extrait certifié conforme



Vote : UNANIMITE

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission

en Préfecture du Var le :

de la publication le :

20/09/2019

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Le Maire,



AR Prefecture

083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019



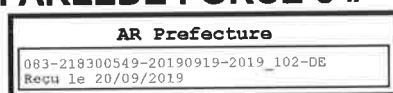
CAHIER DES ANNEXES A LA DELIBERATION

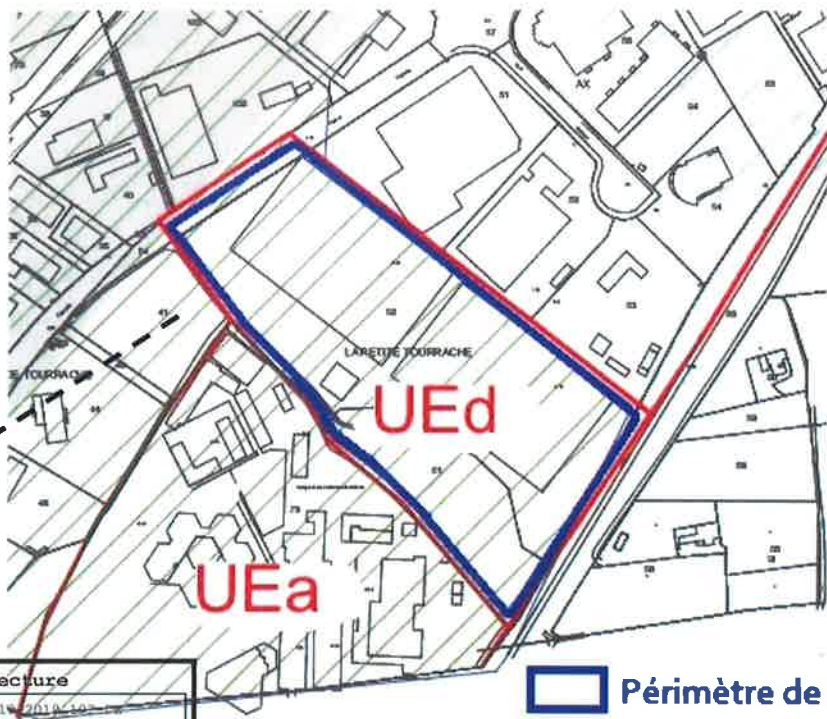
AR Procédure
083-219300549-20190919-2019_102-DE
Recu le 20/09/2019

SEPTEMBRE 2019

Liste des annexes :

- 1. Périmètre de Projet Urbain Partenarial**
- 2. Liste des équipements publics à réaliser et de leur montant**
- 3. Convention liant la communauté de communes de la Vallée du Gapeau et le Département du Var actant la délégation de la maîtrise d'ouvrage de la réalisation du giratoire sur l'avenue SCHWEITZER**
- 4. Plan de localisation des ouvrages à réaliser**
- 5. Esquisse du giratoire à réaliser sur l'avenue SCHWEITZER**
- 6. Coupes des travaux à réaliser sur les voiries CALMETTE, LAENNEC et FONT DES FABRES**
- 7. Convention de PUP à intervenir entre la Commune de la Farlède, la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau et l'opérateur SCCV « LA FARLEDE FORCE 5 »**





Périmètre de PUP

AR Prefecture
083-218300549-20190918-2019-10-12
Recu le 20/09/2019

2. LISTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LEUR MONTANT



VALLÉE DU GAPEAU

Projet de pôle d'excellence du sport à La
Farlède - Travaux d'aménagement des voies

Récapitulatif des dépenses

N°	Nature de travaux	Montant total € HT
1	Réalisation d'un giratoire sur l'avenue Schweitzer	500 000.00 €
2	Requalification de l'avenue CALMETTE	1 100 000.00 €
3	Requalification de la rue LAENNEC	510 000.00 €
4	Requalification de la rue du Docteur GUERIN	206 000.00 €
5	Travaux d'élargissement du chemin de la Font des Fabres	250 000.00 €
6	Réalisation d'une connexion de voirie entre la Rue LAENNEC et le chemin de la Font des Fabres	185 000.00 €
Montant total € HT		2 751 000.00 €

AR Prefecture

083-218300549-20190919-2019_102-DE
Recu le 20/09/2019

* Les montants figurant ci-dessus intègrent les frais annexes et nécessaires à la réalisation des travaux (Moe , diagnostic ...)

3. CONVENTION LIANT LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GAPEAU ET LE DÉPARTEMENT DU VAR ACTANT LA DÉLÉGATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA RÉALISATION DU GIRATOIRE SUR L'AVENUE SCHWEITZER



DEPARTEMENT DU VAR

Routes/
AC

Acte n° CO 2018-720

**CONVENTION RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR GIRATOIRE DE
LA RD67 AU PR2+650 AVEC LES RUES LAVOISIER ET CALMETTE COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GAPEAU HORS AGGLOMÉRATION**

(Convention valant permission de voirie au sens de l'article L113-2 du code de la voirie routière)

Entre les soussignés :

Le Département du VAR, représenté par **Monsieur Marc GIRAUD**, agissant en qualité de Président du Conseil Départemental du Var, habilité à cet effet par délibération de la commission permanente du conseil départemental n° _____ en date du _____

Ci-après désigné par « *Le Département* » d'une part,

Et

La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG), représentée par **Monsieur François AMAT**, agissant en qualité de Président de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, habilité à cet effet par décisions n°2018-01-16/05 du 16 janvier 2018 et n°2018-07-04/01 du 4 juillet 2018,

Ci-après désignée par « *La CCVG* » d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

AR Prefecture

083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

ARTICLE 1. CONTEXTE DE LA CONVENTION ET JUSTIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre de la création d'un pôle sportif sur les terrains de la petite Tourrache à La Farlède appartenant à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, des aménagements de voirie de compétence départementale et communautaire sont nécessaires.

En effet, la RD67 absorbe déjà un flux conséquent de véhicules (plus de 20 000 véhicules/jour) et connaît un engorgement important aux heures de pointe. Ce nouveau projet apporterait un flux supplémentaire de 1 000 véhicules/jour sur la rue Calmette qui débouche directement sur le RD67. Ce trafic serait de plus concentré durant les heures de fin de journée lors desquelles le trafic est le plus dense.

L'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD67 au droit des rues Lavoisier et Calmette est ainsi proposé afin de répondre aux objectifs suivants :

- améliorer la fluidité de la circulation,
- sécuriser les circulations routières et les échanges,
- favoriser l'accès à la circulation dans la zone d'activité et l'accès au Pôle sportif
- permettre une continuité des cheminements piétons et sécuriser l'accès à la brasserie

L'ouvrage est rendu nécessaire aujourd'hui dans le cadre du projet de pôle sportif F5. Il était par ailleurs envisagé à moyen ou long terme par le Département. Ce projet fera l'objet d'un PUP entre l'investisseur et la CCVG dans la mesure où les autres voiries à traiter pour permettre l'accès sont de compétence communautaire. Dans ce contexte la présente convention confiée à la CCVG les travaux identifiés sur le domaine public départemental.

ARTICLE 2. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet, conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi MOP, telle que modifiée par l'ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004, de confier à un maître d'ouvrage unique, la maîtrise d'ouvrage des études et travaux relative à l'aménagement du carrefour giratoire de la RD67 avec les rues Lavoisier et Calmette.

ARTICLE 3. PIÈCES CONSTITUTIVES

Le présent document contenant l'ensemble des engagements des différentes parties est la seule pièce constitutive de la présente convention.

Elle comporte 4 annexes :

- Annexe 1 : plan d'aménagement
- Annexe 2 : plan projet
- Annexe 3 : constat d'implantation des équipements
- Annexe 4 : constat de réalisation et de conformité des équipements

ARTICLE 4. NATURE DES TRAVAUX

- Le projet consiste à aménager le carrefour giratoire de la RD67 avec les rues Lavoisier et Calmette.

Les prestations principales comprises dans les travaux sont les suivantes :

- Dégagements des emprises,
- Terrassements de toutes natures,
- Dépose de bordures, démolition de chaussée et accotements,
- Réalisation d'une structure de chaussée neuve, de trottoirs et d'îlots,
- Reprise du réseau pluvial,
- Mise en œuvre d'enrobés sur la chaussée et les trottoirs,
- Mise en place d'une signalisation horizontale et verticale,
- Éclairage public

Sont également incluses les prestations suivantes :



- Études nécessaires à la conception et à la réalisation de l'ouvrage,
- Mesures de sécurité à prendre pendant le chantier (signalisation du chantier, coordination en matière de sécurité et de protection de la santé),
- Frais liés aux contrôles menés sous la responsabilité du maître d'œuvre pendant le chantier.

ARTICLE 5. MAÎTRISE D'OUVRAGE DES TRAVAUX

La CCVG assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des études et travaux décrits à l'article 4 ci-dessus, dans le cadre de la présente convention valant permission de voirie.

ARTICLE 6. MAÎTRISE D'ŒUVRE DES TRAVAUX

- Phase Conception :

Les études nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement du carrefour devront être validées par le Département.

- Phase Consultation :

La CCVG confiera, sous sa responsabilité, l'élaboration des pièces techniques et administratives du DCE (plans et coupes projet, profils en long et en travers, cahier des charges techniques, ...) à un bureau d'études.

Conformément à l'article 7, ces pièces seront soumises pour approbation au Département

- Phase Réalisation :

La CCVG va confier, sous sa responsabilité, les contrôles et la surveillance des travaux à un bureau d'études, afin qu'ils soient réalisés dans les règles de l'art jusqu'à la garantie de parfait achèvement.

Les travaux qui feront l'objet de contrôles externes à la charge de la CCVG devront être soumis à l'approbation du Département.

Le Département s'assurera, en sus des contrôles imputables au maître d'ouvrage, du respect des conditions indispensables à la sécurité et au respect de la qualité des travaux réalisés sur le domaine public.

Ce suivi des travaux par le Département ne saurait en aucun cas décharger la CCVG de ses responsabilités de Maître d'Ouvrage.

La CCVG informera le Département, au moins un mois avant, de la date de commencement des travaux et de la durée d'exécution.

ARTICLE 7. APPROBATION TECHNIQUE DU PROJET

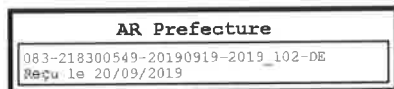
La CCVG réalisera l'ensemble des études nécessaires à l'exécution des travaux.

Préalablement à la réalisation des travaux, l'ensemble du projet devra être soumis à tous les stades cités à l'article 6 (dossier de consultation des entreprises, plans d'exécution, plan d'assurance qualité) pour approbation du Département, avec tous les justificatifs et études complémentaires menées.

Toute autre demande d'approbation liée à une modification des prestations en cours de réalisation du chantier nécessaire pour des considérations techniques sera traitée dans le respect d'un délai maximum de quinze jours. Si l'approbation n'est pas notifiée à la CCVG dans le délai prescrit, la demande sera considérée comme acceptée tacitement.

ARTICLE 8. DÉROULEMENT DES TRAVAUX

Le Département aura la possibilité de procéder à toutes vérifications qu'il jugera utiles en cours de chantier et d'assister aux réunions de chantier.



La CCVG fournira au Département tous les éléments nécessaires (provenance des matériaux, qualité, etc) pour lui permettre de vérifier leur conformité par rapport aux spécifications du DCE, ainsi que les résultats des différents contrôles nécessaires conformément aux règles de l'art.
Ces éléments et contrôles seront transmis au Département sans délai afin de permettre au Département une réaction appropriée le cas échéant.

En cas de manquement constaté eu égard aux instructions et prescriptions prévues par la présente convention, les agents du Département habilités informeront la CCVG afin que celle-ci prenne les dispositions nécessaires et fasse pallier les défaillances constatées.

ARTICLE 9. OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC DÉPARTEMENTAL

La CCVG est autorisée à réaliser dans l'emprise du domaine public routier départemental tous les travaux nécessaires à l'aménagement, sous réserve de l'approbation par le Département, représenté par Monsieur le Délégué Général aux Structurations et aux Solidarités Territoriales, du projet définitif de l'aménagement tel que présenté par la CCVG.

La CCVG a la charge d'obtenir toutes les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux.
Avant tout démarrage des travaux, la CCVG devra solliciter auprès des services du Département - Pôle Provence Méditerranée Ouest - l'arrêt de circulation s'agissant d'une Route Classée à Grande Circulation lui permettant d'intervenir sur le domaine public routier départemental hors agglomération.

Circulation en phase chantier

Il sera établi, avant le démarrage des travaux, un dossier d'exploitation décrivant l'ensemble des mesures d'exploitation de la circulation qui seront prises dans le cadre du chantier.

Ce dossier sera soumis pour avis préalable aux services du Département, qui pourra demander en cours de chantier toutes les modifications qu'il jugera utiles afin de maintenir les meilleures conditions de circulation possibles sur la RD67 durant les travaux. Ces prestations sont à la charge de la CCVG.

ARTICLE 10. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Les travaux nécessaires pour l'aménagement du carrefour décrit à l'article 4 ci-dessus seront réalisés dans les règles de l'art. Il sera par ailleurs tenu compte des prescriptions particulières suivantes :

- Signalisation du chantier :

La signalisation du chantier doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la présente convention (Instruction ministérielle sur la signalisation routière - huitième partie: signalisation temporaire – version du 8 décembre 2015).

La CCVG a la charge de la signalisation réglementaire du chantier. En cas d'accident de circulation consécutif à une absence ou une insuffisance de signalisation temporaire, le Département se réserve le droit de rechercher la responsabilité de la CCVG, soit par voie d'appel en garantie, soit par voie d'action récursoire.

- Coordination de sécurité et protection de la santé :

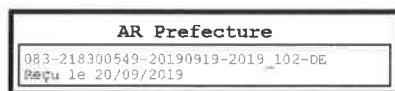
La CCVG désignera un coordonnateur SPS lors du lancement du chantier.

- Mesures de sécurité spécifiques :

Si la chaussée de la RD67 est souillée par des véhicules issus du chantier y compris hors zone de chantier, celle-ci sera nettoyée aux frais de la CCVG.

- Vérification de l'implantation des équipements :

Avant toute exécution effective d'ouvrage ou de partie d'ouvrages sur la RD67, il est procédé à une vérification contradictoire de leur implantation. Cette vérification fait l'objet d'un constat d'implantation des équipements signé par un représentant de chaque cosignataire de la présente convention (Annexe 3).



Pour le Département, la personne désignée pour effectuer cette vérification et signer le constat est : Monsieur le Chef du Pôle Provence Méditerranée Est ou son représentant légal

Pour la CCVG, la personne désignée pour effectuer cette vérification et signer le constat est : Monsieur le Président ou son représentant légal.

- Achèvement et conformité des travaux :

La CCVG doit être en mesure de fournir tous les éléments permettant de s'assurer de la qualité des travaux, suivant les normes en vigueur, notamment en ce qui concerne la structure de chaussée et la couche de roulement (essais de plaque du fond de forme, essais et analyse des enrobés par un laboratoire routier, etc), mais aussi en ce qui concerne la structure des ouvrages d'art créés. Il en est de même pour les réseaux souterrains créés.

La réalisation et la conformité des équipements sont vérifiés et constatés contradictoirement. Cette vérification fait l'objet d'un constat signé par un représentant de chaque cosignataire de la présente convention (Annexe 4).

Pour le Département, la personne désignée pour effectuer cette vérification et signer le procès-verbal est : Monsieur le Chef du Pôle Provence Méditerranée Est ou son représentant légal

Pour la CCVG, la personne désignée pour effectuer cette vérification et signer le procès-verbal est : Monsieur le Président ou son représentant légal.

Le constat ne pourra être signé qu'après la fourniture du DOE et du DIUQ des ouvrages exécutés.

ARTICLE 11. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Tous les aménagements sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la CCVG. A titre indicatif, le montant des études et travaux du giratoire est estimé à 500 000€ HT.

La CCVG s'engage à financer la totalité du coût de cette opération (études et travaux).

Les travaux visés à l'article 4 seront réalisés en totalité aux frais de la CCVG avec une participation financière du Département représentant 1/3 du coût total soit 167 000 € HT ajusté au coût réel des travaux et plafonnée à 10 % de ce montant soit 183 700 € HT (167 000 € HT + 16 700 € HT).

Cette convention pourra faire l'objet d'un avenant en cas de dépassement supérieur à ces 10 %.

Conditions de paiement :

Le versement par le Département est subordonné à la réalisation des travaux. Si tout ou partie des travaux n'était pas réalisé, la participation correspondante ne serait pas versée ou au prorata des travaux réalisés.

Modalités de paiement :

La participation financière du Département sera versée en une seule fois comme suit :

100% à la réception des travaux sur la base de la fourniture par la CCVG du constat de réalisation et de conformité des équipements cosigné figurant en annexe 4 et d'un état récapitulatif des dépenses établi par la CCVG mentionnant les pénalités.

Le Département s'engage à adresser le titre de paiement dans les trente jours qui suivent l'appel de fonds par la CCVG, sous réserve qu'elle ait fourni les pièces justificatives.

Conformément à l'article L1615.2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les dépenses engagées par le Maître d'Ouvrage lui confèrent le droit à l'attribution du fond de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée. La participation du Département est donc non grevée de TVA.

ARTICLE 12. ENTRETIEN DES OUVRAGES

AR Prefecture
083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

Une convention entre la CCVG et le Département sera établie ultérieurement, pour convenir des modalités techniques, administratives et financières liées à la gestion et à l'entretien des ouvrages suite au transfert de l'ouvrage réalisé dans le domaine public routier départemental.

ARTICLE 13. MAÎTRISE FONCIÈRE

Les travaux prévus dans le cadre de cette convention sont édifiés dans les emprises du domaine public routier.

Si toutefois il était nécessaire de procéder à des acquisitions foncières dans le cadre de la présente opération, ces acquisitions seront à la charge de la CCVG.

A l'issue des travaux, un plan de récolement, déterminant les nouvelles limites des domaine public départemental et domaine public communal sera établi, permettant à chaque collectivité d'intégrer les nouveaux aménagements dans leurs domaines publics respectifs.

ARTICLE 14. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les dispositions de la présente convention s'appliqueront sous réserve de l'obtention et de la production par la CCVG de toutes les autorisations réglementaires nécessaires à la réalisation de l'opération purgées de tout recours.

La résiliation de la convention pourra intervenir à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, dans les cas suivants :

- force majeure,
- non respect des conditions administratives de la présente convention,
- changement de nature à compromettre l'économie générale de l'opération.

Le montant de l'indemnité susceptible d'être allouée à l'une des parties du fait de la résiliation sera arrêté, à défaut d'accord amiable, suivant la procédure visée à l'article 17 ci-dessous.

ARTICLE 15. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Si la CCVG n'entreprend pas ou interrompt l'opération qu'elle s'est engagée à réaliser, elle devra remettre les lieux dans l'état initial.

Modifications de l'aménagement

Après achèvement et vérification par le Département de la conformité des travaux, le Département pourra modifier à son initiative les aménagements ayant été réalisés lorsque la conservation du domaine public routier départemental et l'intérêt des usagers le justifieront.

ARTICLE 16. DURÉE DE LA CONVENTION

Les travaux décrits dans la présente convention devront démarrer dans un délai de deux ans suivant la date de sa signature sous peine de caducité de la présente convention.

Tout renouvellement pour la même durée devra faire l'objet d'une demande écrite par courrier avec AR deux mois avant la date de caducité.

Cette convention est conclue pour une durée limitée par la fin des délais de garantie des travaux réalisés. Les délais de garantie démarrent à la date de réception par le Département des travaux réalisés par la CCVG, cette réception étant formalisée par le procès-verbal, après constat contradictoire de la réalisation et de la conformité des équipements et la convention prendra fin au plus tard à la date de la livraison du Pôle Sportif.

Le Département se réserve le droit de résilier la présente convention à tout moment avec un pré-avis de trois mois.

ARTICLE 17. RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

AR Prefecture
083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

La juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Toulon.

En cas de litige soulevé par l'exécution des clauses de la présente convention, les parties feront leurs meilleurs efforts pour trouver une solution amiable.

A - Litiges

Dans un délai d'un mois après constatation d'un désaccord, les parties s'engagent à faire appel à l'arbitrage d'une commission d'experts composée de deux membres désignés l'un par le Département et l'autre par la CCVG. Cette commission devra, sous un mois, proposer aux deux parties une solution au problème rencontré. En cas de désaccord persistant, l'une ou l'autre des parties pourra porter le différend devant la juridiction administrative compétente.

B - Responsabilités

La CCVG est informée que, le cas échéant, sa responsabilité pourra être recherchée par la voie de l'appel en garantie ou de l'action récursoire au cas où le gestionnaire de voirie se verrait cité devant la juridiction par un usager du domaine public du fait du non-respect par la CCVG des obligations découlant de la présente convention.

C - Recours suite aux travaux

Le Département donne mandat à la CCVG maître d'ouvrage des travaux prévus par la présente convention, aux fins d'engager, le cas échéant, toutes recherches en responsabilité, opérations d'expertise et/ou actions judiciaires à l'encontre des entreprises susceptibles d'être responsables de malfaçons ou désordres affectant les ouvrages relevant du domaine public départemental. La CCVG se charge de réaliser ou de faire réaliser les travaux de reprise des malfaçons ou désordres et d'en obtenir le remboursement auprès des entreprises ou de leurs assureurs.

ARTICLE 18. LÉGALITÉ

La présente convention établie en deux exemplaires originaux, remis respectivement au Département et à la CCVG, sera exécutoire à la date de sa notification aux intéressés.

A Solliès-Pont, le

10 JUIN 2018

Pour la Communauté de Communes
de la Vallée du Gapeau

François AMAT



Fait à Toulon, le

Pour le Président du Conseil
départemental,

7

AR Prefecture
083-218300549-20190919-2019_102-DE
Recu le 20/09/2019

ANNEXE 1 - PLAN D'AMÉNAGEMENT RD67 LA FARLEDE



AR Prefecture

083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

ANNEXE 2 - PLAN PROJET RD67 LA FARLEDE

AR Prefecture
083-218300549-20190919-2019_102-DE Reçu le 20/09/2019

ANNEXE 3
CONSTAT D'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS

Le _____ à _____

(1) Il a été constaté que les équipements décrits ci-dessous ont été implantés conformément aux dispositions prévues à l'article 10 de la convention :

(1) Les équipements décrits ci-dessous ont été implantés différemment par rapport aux dispositions prévues par l'article 10 de la convention et les modifications apportées (et décrites ci-dessous) sont acceptées par la CCVG :

Le Représentant du Département

Le Représentant de la CCVG

*Monsieur le Chef du Pôle Technique
Provence Méditerranée Est*

Monsieur le Président

(1) Rayer la mention inutile

Departement du Var - CCVG
RD 67 - PR 12+650 - Aménagement du sautoir giratoire
11/12 AK Préfecture

083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

ANNEXE 4
CONSTAT DE RÉALISATION ET DE CONFORMITÉ DES
ÉQUIPEMENTS

Le _____ à _____

Il a été constaté que :

Les équipements décrits à l'article 4 de la convention ont été réalisés conformément aux dispositions prévues. (1)

Les équipements décrits à l'article 4 de la convention ont été réalisés avec les modifications suivantes : (1)

Le Représentant du Département

Le Représentant de la CCVG

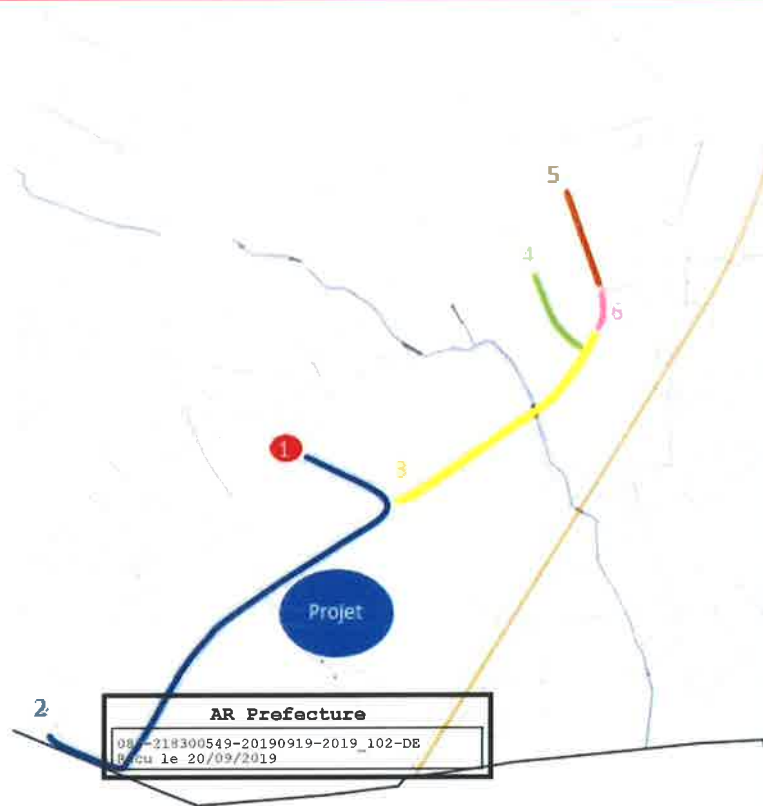
*Monsieur le Chef du Pôle Technique
Provence Méditerranée Est*

Monsieur le Président

(1) Rayer la mention inutile

RD 67 - PR 12+650	083-2181049-20190919-2019_102-DE Reçu le 20/09/2019
-------------------	--

4. PLAN DE LOCALISATION DES OUVRAGES A REALISER



2. ESQUISSE DU GIRATOIRE A REALISER SUR L'AVENUE SCHWEITZER

La Chaux-de-Fonds
Mairie de la Chaux-de-Fonds
RUE DEPARTEMENTALE N° 17
- 25280 -
COMMUNE de la CHAUX-DE-FONDS

Aménagement d'un carrefour giratoire
avec les rues Lavoisier et Calmette

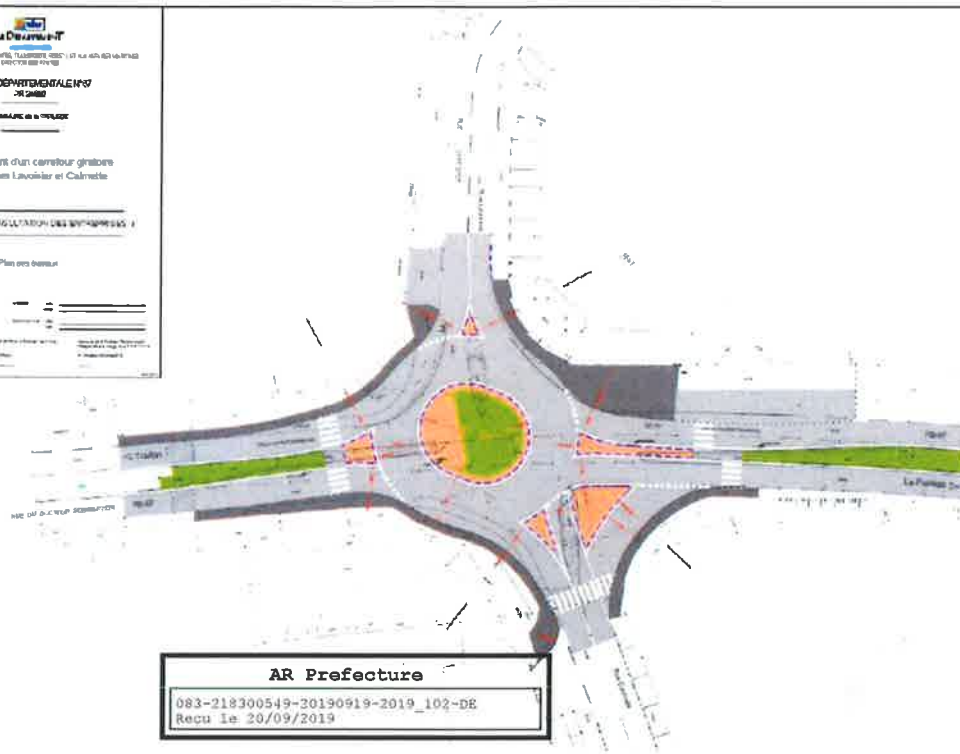
DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRENEURS

Plan des bords

Scale 1:1000

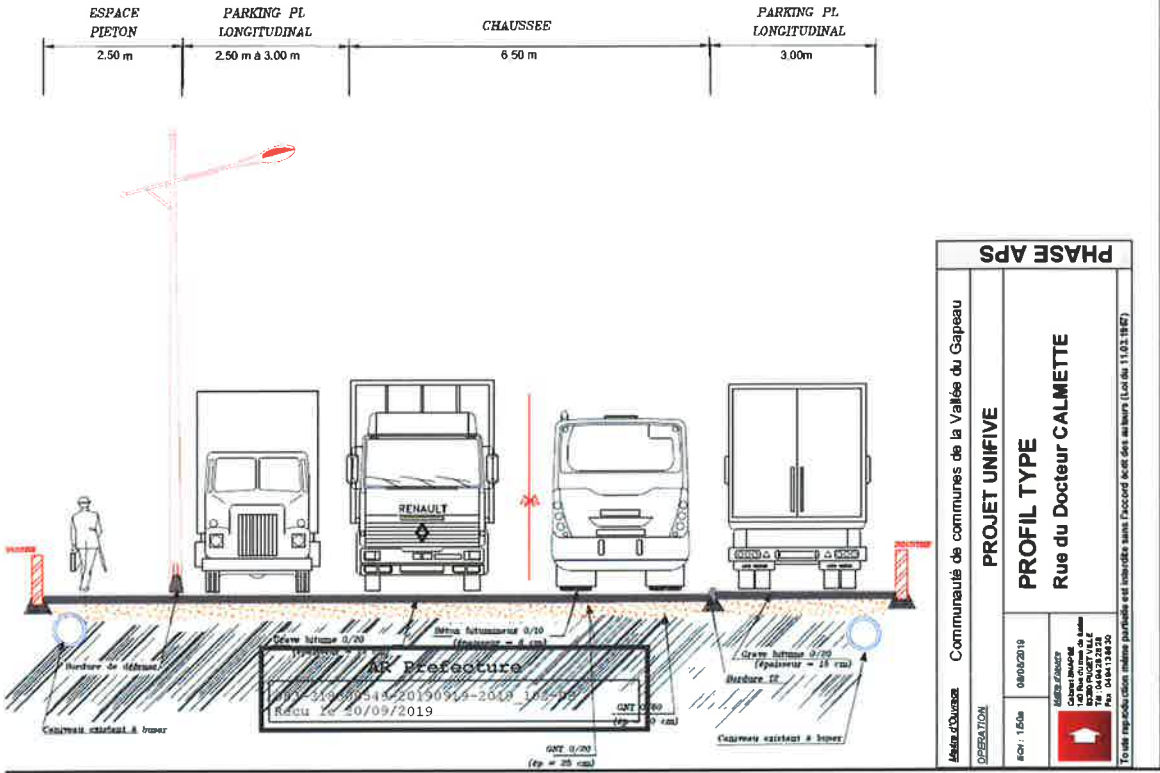
Author: [Signature]

Date: 20/09/2019

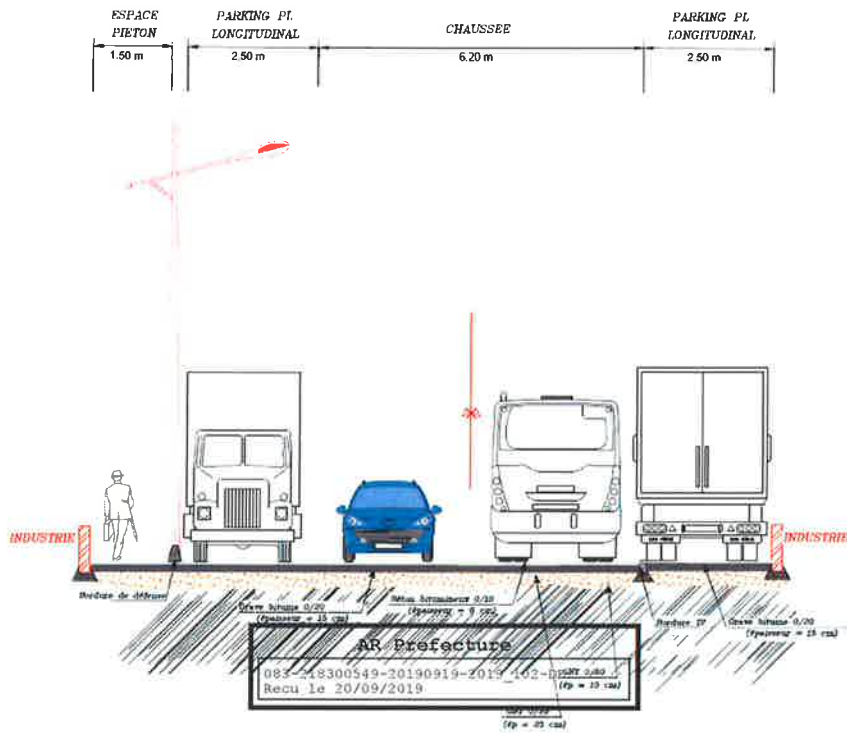


AR Prefecture
083-218300549-20190919-2019_102-DE
Recu le 20/09/2019

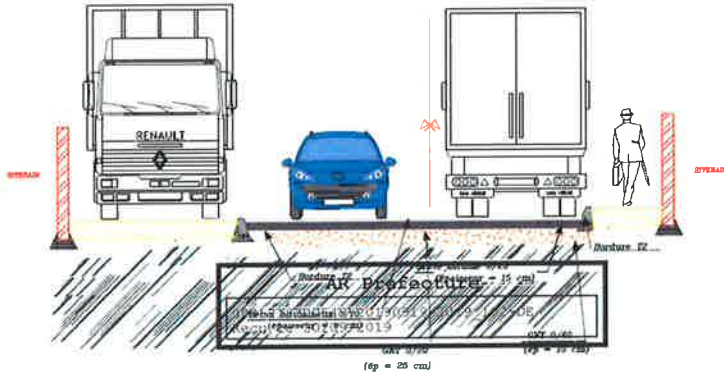
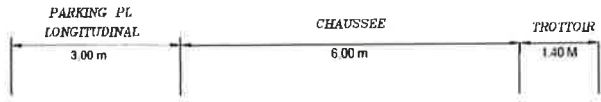
6. COUPES DES TRAVAUX À RÉALISER



6. COUPES DES TRAVAUX À RÉALISER

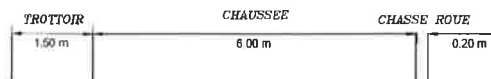
[illegible]

5. COUPES DES TRAVAUX À RÉALISER

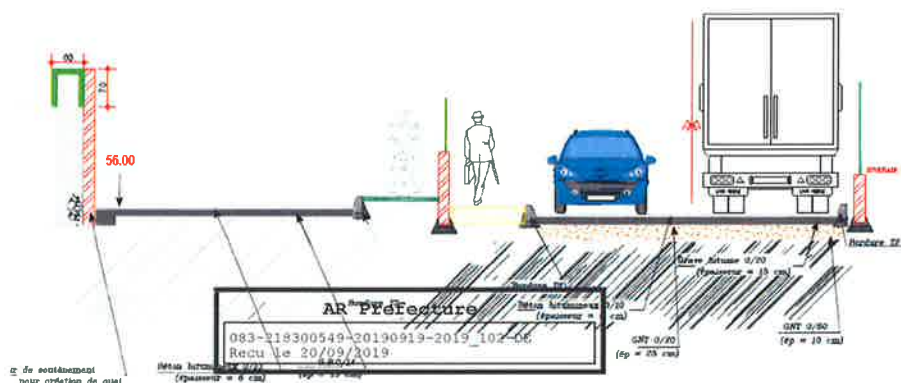


Mairie d'Orsay Communauté de communes de la Vallée du Gapeau	PROJET UNIFIVE	
	PROFIL TYPE Barreau de liaison DURANDO	
OPERATIONAL	03/03/2019	 Mairie d'Orsay 100 Rue de la République 91000 ORSAY Tél. 01 69 34 42 30 Fax 01 69 34 41 30
Toute reproduction même partielle est interdite sans l'autorisation écrite du 11.03.1997		

5. COUPES DES TRAVAUX À RÉALISER



DECHETTERIE INTERCOMMUNALE



PHASE APS	
Mairie d'Orange	Commune de communes de la Vallée du Gapeau
PROJET UNIFIVE	
PROFIL TYPE	
Chemin de la FONT DES FABRES	
09/09/2019	
02: 160a	
Toute reproduction même partielle est interdite sans l'autorisation écrite des auteurs (Loi du 11.03.1987)	

**7. CONVENTION DE PUP À INTERVENIR
ENTRE LA COMMUNE DE LA FARLÈDE, LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA
VALLÉE DU GAPEAU ET L'OPÉRATEUR
SCCV « LA FARLEDE FORCE 5 »**





LA FARLEDE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



VALLÉE DU GAPEAU

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL [PUP]

REALISATION D'UN POLE D'EXCELLENCE DU SPORT

SEPTEMBRE 2019

- ✓ La Commune de LA FARLEDE,
Sise Place de la liberté - Hôtel de Ville - 83210 LA FARLEDE
Représentée par son Maire, Monsieur Raymond ABRINES
Autorisé aux présentes par délibération du Conseil Municipal du
Ci-après dénommée « la Commune »
- ✓ La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau
Représentée par son Président, Monsieur François AMAT
Sise 1193, Avenue des Sénéas - 83210 SOLLIES-PONT
Autorisé aux présentes par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « La Communauté de communes »
- ✓ La société SCCV « LA FARLEDE FORCE 5 »
Sise 1041 avenue de Draguignan
ZI La Garde - La Bastide Verte-BP 30022 - 83087 Toulon Cedex
Représentée par son président, Monsieur Jean-Luc VIGNERON
dûment habilité aux présentes
Ci-après dénommée « l'opérateur » ou « le constructeur »

SOMMAIRE

Exposé

Article 1 – Programme de construction

Article 2 – Equipements publics

Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du constructeur

Article 4 – Montant de la participation PUP

Article 5 – Modalité de paiement de la participation PUP

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Article 7 – Exécution

Article 8 – Avenant

Exposé

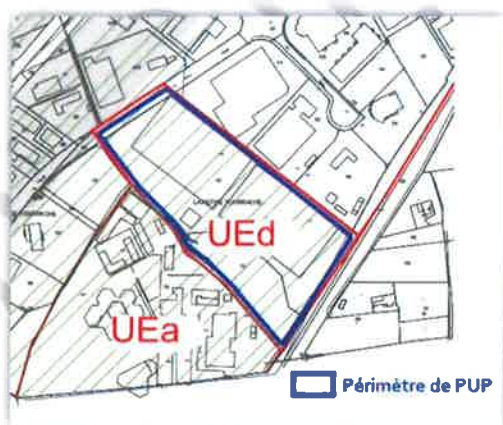
La présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet la prise en charge financière de la portion des équipements publics dont la réalisation par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau est rendue nécessaire par la réalisation d'un pôle d'excellence du sport, développant 22 455m² de surface de plancher (hors surface de plancher affectée au stationnement) et comprenant :

- Une résidence services liée aux établissements médico-sportifs
- Un centre d'affaires
- Un espace sportif (terrains de foot en salle, terrains de padel, mur d'escalade, piscine, salle de fitness ...)

Un tel programme, au vu de son ampleur et de son ambition, nécessite d'améliorer les conditions de desserte tant pour le projet envisagé supra que pour les usagers de la zone d'activités concernée.

En conséquence, en application des termes de la délibération communale N° XX/2019 du 19 septembre 2019 :

- mettant en œuvre le périmètre de PUP sur la zone UEd du PLU



- arrêtant les conditions de participation à la réalisation des équipements publics de l'opérateur au sein du dit périmètre

il est convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 – Programme de construction

Le Constructeur susnommé s'est assuré la maîtrise foncière de la parcelle AW 52 figurant sur le plan ci-dessous :



Le programme de construction qu'il s'engage à réaliser sur cet ensemble parcellaire et pour lequel il déposera un permis de construire comporte 22 455 m² de surface de plancher.

A titre indicatif, la réalisation des travaux doit débuter au cours du second semestre 2020 pour une durée de réalisation approximative de deux ans.

Article 2 – Equipements publics

Au travers de la mise en œuvre du périmètre de PUP par la commune, La Communauté de Communes s'est engagée **en tant que gestionnaire de voirie et au titre de sa compétence développement économique** à réaliser l'ensemble des équipements publics rendus nécessaires par l'opération, dont le coût prévisionnel est estimé à **2 751 000.00 € HT**.

La commune se chargera d'apporter à la Communauté de Communes le foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics.

AR Prefecture

083-218300549-20190919-2019_102-DE
Reçu le 20/09/2019

Ces équipements et le détail de leur coût sont décrits dans la délibération communale N°XX-2019 du 19 septembre 2019. Cette dernière figure annexer à la présente convention.

De son côté le Constructeur réalise les équipements propres à son opération, c'est-à-dire, tous ceux situés à l'intérieur de ses emprises ou strictement nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du Constructeur

La Communauté de Communes s'engage à réaliser l'ensemble de ces équipements à compter de l'approbation du dossier PUP par le Conseil Municipal.

Ces équipements sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement de l'opération de construction.

Dans tous les cas et conformément aux dispositions du PUP :

- Les travaux devront, dans tous les cas, démarrer dès versement de la première partie de la participation par l'opérateur.
- Les travaux devront être terminés lors de la livraison de l'opération immobilière.

Tout décalage dans le temps du programme de construction engendrerait un décalage équivalent du programme d'infrastructures.

Article 4 – Montant de la participation PUP

Le Constructeur s'engage à verser à la Communauté de Communes, en sa qualité de bénéficiaire unique et exhaustif, la fraction du coût des équipements publics nécessaire aux besoins de l'opération à intervenir.

Le montant de cette participation à la charge du Constructeur s'élève à **1 500 600.00 €**.

Un tel montant est ferme et non révisable.

Les conditions d'évolution d'un tel montant sont précisées dans la délibération communale N°XX-2019 du 19 septembre 2019.

Article 5 – Modalités de paiement de la participation PUP

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, l'opérateur SCCV « LA FARLEDE FORCE 5 » s'engage à procéder au paiement de la participation de Projet Urbain Partenarial, mise à sa charge et dans le respect de ses règles comptables, dans les conditions suivantes :

En trois (3) versements :

- Le premier versement, correspondant à **60 %** du montant total, interviendra **6 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur
→ **Soit 900 360.00 €**
- Le second versement, correspondant à **20 %** du montant total, interviendra **18 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
→ **Soit 300 120.00 €**

- Le solde (20 %), dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie
→ Soit 300 120.00 €

Le constructeur s'engage à prévenir, dans les meilleurs délais, les parties prenantes à la présente convention en cas de tout incident lié à l'exécution du permis de construire obtenu.

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention en mairie de La Farlède.

Article 7 - Exécution

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie et au siège de la Communauté de Communes et dans l'ensemble des communes membres.

La date à prendre en compte étant celle du 1^{er} jour du dernier affichage effectué

Article 8 - Avenant

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention dans les conditions prévues par la délibération communale N°XX-2019 du 19 septembre 2019.

Fait à LA FARLEDE

En trois exemplaires

Le,

Pour la Commune	Pour la Communauté de Communes
Le Maire,	Le Président,
Pour l'Opérateur	

Pièces annexes :

- Délibération communale N°XX/2019 du 19 septembre 2019

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL**Séance du jeudi 17 octobre 2019**

Date d'envoi des convocations – 11 octobre 2019

<i>Nombre de Membres</i>		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	28

L'an deux mil dix-neuf, le dix-sept du mois de octobre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : M. FLOUR, M. PALMIERI, Mme. EXCOFFON-JOLLY, M. PUVEREL, Mme ASTIER-BOUCHET, M. BERTI, Mme OLIVIER, Mme CORPORANDY-VIALLO, Adjoints, Mmes SOUM, GAMBA, TEOBALD, M. HENRY, M. GENSOLLEN, Mme LEBRIS-BRUNEAU, M. VEBER, M. MONIN, M. CARDON, Mme FURIC, MM. PRADEILLES, LION Conseillers municipaux

Avaient donné procuration :

Madame AUBOURG à Madame TEOBALD

Madame TANGUY à Monsieur HENRY

Monsieur CARDINALI à Monsieur VEBER

Madame FIORI à Madame GAMBA

Monsieur VERSINI à Madame CORPORANDY-VIALLO

Monsieur BLANC à Madame ASTIER-BOUCHET

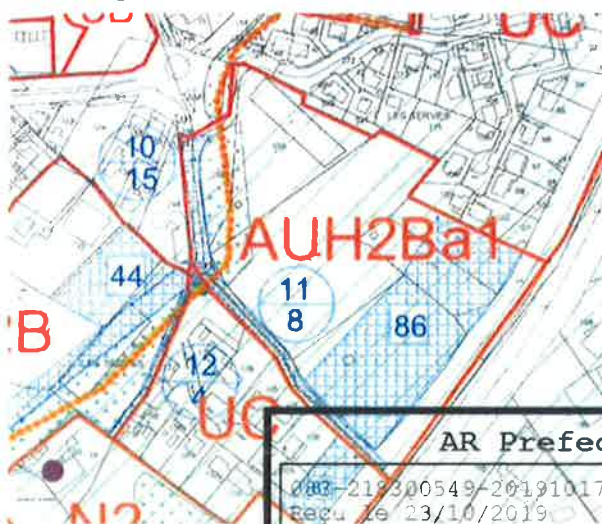
Madame LOUCHE à Monsieur CARDON

Etait absente excusée :

Madame GERINI

Monsieur PALMIERI a été désigné secrétaire de séance.

N° 2019/113 -Secteur des Serves - Financement des équipements publics – Projet Urbain partenarial – Décision - Autorisation



M. Le Maire rappelle que le Conseil Municipal de la commune a approuvé par délibération N°2019/043 du 05 avril 2019 la modification N°6 du PLU modifiant le zonage et les orientations d'aménagement du secteur des Serves.

M. le Maire rappelle que ces nouvelles règles imposent la réalisation d'un minimum de 75 % de logements sociaux



et organisent la programmation en considération du tissu pavillonnaire avoisinant et des contraintes du site.

Les orientations d'aménagement et de programmation afférentes à ce secteur apparaissent en annexe de la présente délibération.

M. Le Maire précise que l'opérateur NEXITY IR PROGRAMMES PROVENCE est bénéficiaire de promesses unilatérales de vente ayant pour objet les parcelles cadastrées AM 114, 115, 255, 259 et 339 représentant la totalité du secteur ci-dessus décrit.

La programmation consiste en la réalisation de 175 logements structurés de la façon suivante :

- Une résidence multigénérationnelle

- Des logements de type PSLA (Prêt social location-accession) qui permettront de mettre sur le marché des logements à prix maîtrisés permettant de loger (en accession à la propriété) notamment des jeunes actifs.

- Des logements libres permettant de finaliser la programmation autour d'un parcours résidentiel établi et structuré.

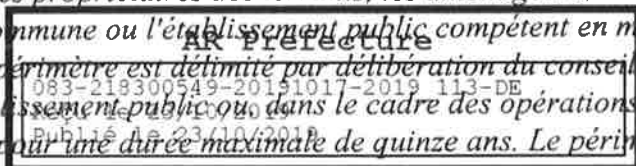
Il se pose aujourd'hui la question des modalités de financement des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'urbanisation d'un tel secteur.

M. Le Maire continue en affirmant que le code de l'urbanisme offre plusieurs modalités de financement de l'aménagement et que dans un contexte de maîtrise foncière privée, le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme, s'est rapidement imposé comme l'outil de financement à retenir pour financer les équipements publics nécessaires à la réalisation de cette opération importante et structurante.

M. Le Maire précise les dispositions du code de l'urbanisme qui déterminent les conditions de mise en œuvre du Projet Urbain Partenarial.

L'article L332-11-3 du code de l'urbanisme prévoit en effet :

« I.- 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 ... 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 ou dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par



décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme. ... 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. »

LE CONTEXTE DE L'OPERATION

L'opération de construction, définie supra, est une opération importante recouvrant plusieurs enjeux qui a rapidement questionné la municipalité sur les aménagements à réaliser afin de permettre une intégration optimale du projet à intervenir.

Des équipements publics ont donc été arrêtés au regard :

- D'une part des objectifs du Plan Local d'Urbanisme
- D'autre part des impacts du projet sur le secteur concerné

Ces derniers sont induits par l'opération de construction et permettront la reprise de la voirie sur la rue de la Font des Fabres, un aménagement paysager qualitatif et la poursuite de la coulée verte.

De tels équipements sont très largement « imposés » par les besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération de construction et la participation détaillée infra sera proportionnelle à l'opération envisagée.

OBJET DE LA DELIBERATION

La présente délibération a pour objet d'arrêter, sur le sous-secteur AUH2Ba1 :

- Les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP
- Le programme des équipements publics à réaliser par la commune
- Le lien de causalité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération à réaliser

La délibération a également pour objet d'arrêter les dispositions de la convention qui interviendra entre les personnes publiques compétentes et l'opérateur.

083 3113390541 2019 10 17
Reçu le 23/10/2019
Publié le 23/10/2019

PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL – DUREE D'INSTITUTION DU PERIMETRE

Le périmètre d'application de la présente délibération est délimité par le plan joint figurant dans le cahier des annexes de la présente délibération.

Ce périmètre sera calqué sur le secteur AUH2Ba1 du PLU créé à l'occasion de la modification N°6 du PLU.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS – LIEN DE PROPORTIONNALITE – ESTIMATION – MAITRE D'OUVRAGE

Au regard de l'opération, il a été envisagée la réalisation des travaux d'aménagement publics suivants :

- Création d'un cheminement piétonnier et d'une coulée verte
- Recalibrage et réfection de la rue de la Font des Fabre (dont réseaux)
- Evacuation et mise en décharge des déblais

L'ensemble des équipements publics à réaliser sont de compétence communale.

Il est à noter que la nature des travaux amenés à faire l'objet d'un transfert de compétence après la mise en œuvre du PUP et signature des différentes conventions afférentes relèvera d'engagements formels et les engagements devront être tenus par la nouvelle collectivité compétente.

Le coût total des équipements publics financés dans le cadre du présent Projet Urbain Partenarial est de **360 000 € HT** (frais d'études et annexes à la réalisation des travaux compris).

Ce chiffrage est issu d'études préliminaires réalisées par le bureau d'études CERRETTI.

Le plan de localisation des travaux et le plan de ces derniers précisant les aménagements à intervenir sont joints en annexe de la présente délibération.

AR Prefecture

093-218300549-20191017-2019_113-DE
Reçu le 23/10/2019
Publié le 23/10/2019

Au regard de cette situation, le projet immobilier participera à proportion des montants précisés dans le tableau ci-dessous :

Nature de travaux	Montant total € HT	PART OPERATION		Maître d'ouvrage
		% d'affectation	Montant HT	
Création d'un chemin piétonnier et d'une coulée verte	137 004 €	85.00%	116 453.40 €	Commune de la Farlède
Recalibrage et réfection de la rue de la fontaine des Fabres (dont réseaux)	112 501.20 €	95.00%	106 876.14 €	
Evacuation et mise en décharge des déblais	110 494.80 €	87.00 %	96 130.48 €	
Montant total € HT	360 000.00 €	88.74 %	319 460.02 €	

En complément il est à noter que l'opérateur immobilier paiera une partie de sa participation en cédant à l'euro le foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics envisagée supra.

Un tel foncier représente 12 933 m² valorisés dans le cadre du PUP à 5 € / m².

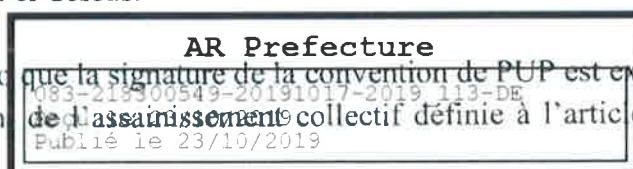
Cette valeur métrique, arrêtée conjointement avec l'opérateur NEXITY, s'explique par le fait que les terrains, bien que classés en zone AU du PLU sont inconstructibles et grevés de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de réseaux, jardins à protéger ...)

Une telle cession s'entend comme un **apport en nature** qui viendra en déduction du montant à verser par l'opérateur au titre des participations.

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 du présent Projet Urbain Partenarial.

Des travaux d'assainissement des eaux usées ont été pris en compte dans le coût des équipements arrêtés ci-dessus.

Il en résulte de facto que la signature de la convention de PUP est exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif définie à l'article L.1331-7 du code de la



santé publique mise en œuvre sur la commune de la Farlède et applicable depuis le 01 janvier 2015.

Il s'entend donc que l'opérateur sera exonéré de participation pour le financement de l'assainissement collectif.

DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PREVISIONNEL

La Commune s'engage à démarrer les travaux d'aménagement prévus supra à compter du versement de la première partie de la participation par l'opérateur.

Dans tous les cas, le calendrier de réalisation des travaux suivra celui du programme immobilier et l'ensemble des travaux devront être terminés au plus tard pour la livraison de l'opération.

A titre indicatif, il est à noter que la durée des travaux de l'opération immobilière sera de deux ans et que les travaux réalisés par la commune suivront le même calendrier.

Dès ouverture du chantier de construction, un planning de réalisation sera arrêté contradictoirement entre la commune et l'opérateur.

MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'OPERATEUR

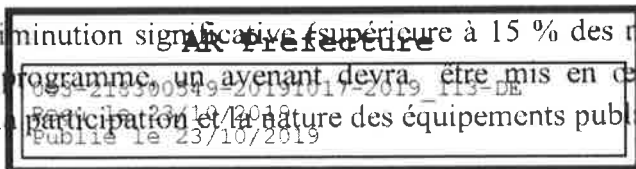
Dans le cadre de cette opération, l'opérateur s'engagera :

- **à verser** à la Commune de la Farlède, maître d'ouvrage de l'ensemble des travaux, le montant de **254 795 €**.
- **à céder à l'euro** à la commune de la Farlède les 12 933 m² de foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics.
Un tel apport en nature étant valorisé au montant de **64 665 €**

Il est à préciser qu'une telle participation d'un montant de **319 460 €** est ferme et définitive et ne sera pas révisable.

Pour autant :

- en cas d'augmentation du programme de travaux, un avenant à la convention de PUP devra être mis en œuvre à chaque fois que le montant de la participation envisagée sera inférieur au montant de la part communale de la taxe d'aménagement.
- En cas de diminution significative (supérieure à 15 % des m² de surface de plancher prévus) du programme, un avenant devra être mis en œuvre afin de redéfinir le montant de la participation et la nature des équipements publics à réaliser.



MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur s'engagera à verser, dans les 45 jours suivant l'émission du titre de recettes, à la Commune de la Farlède la partie numéraire de la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En deux (2) versements :

- Le premier versement, correspondant à **70 %** du montant total, interviendra **3 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
- Le solde (**30 %**), dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie ;

De plus, la cession du foncier envisagée dans les conditions susmentionnées devra intervenir au plus tard dans les deux mois suivant le dépôt de la DAACT en mairie.

L'opérateur s'engage à prévenir, dans les meilleurs délais, les parties prenantes à la présente convention de tout incident lié à l'exécution du permis de construire obtenu.

SANCTIONS ET PENALITES RECIPROQUES

En cas de non-respect des engagements pris par l'une ou l'autre des parties, les pénalités suivantes seront appliquées :

- **Non versement de la participation par l'opérateur immobilier dans les délais indiqués dans la présente délibération et précisés dans la convention :**

500 € / jour de retard

Il est à noter qu'en cas d'abandon du projet par l'opérateur, ce dernier sera redevable de la proportion des équipements publics déjà réalisés conformément au tableau figurant supra.

De plus, l'opérateur sera financièrement responsable des conséquences de l'abandon de l'ensemble des engagements (comptables et juridiques) pris par la Commune de la Farlède (indemnités de résiliation notamment).

- **Non réalisation par la commune des équipements publics nécessaires à la livraison des logements autorisés par la commune :**

500 € / jour de retard

Il est à préciser qu'une telle pénalité ne sera due par la commune que dans le cas où la livraison des logements ne pourrait être rendue possible. Des travaux de finition non réalisés ne pouvant entraîner l'application d'une telle pénalité.

AP: Prefecture
1283 F18320649-2019-1017-2019-313-DE
Reçu le 23/10/2019
Publié le 23/10/2019

EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En vertu de l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement, pour sa part communale.

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 du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie de la commune de La Farlède.

AFFICHAGE – CARACTERE EXECUTOIRE – FORMALITES

La délibération instituant le PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie.

Une même mention sera en outre publiée 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 ;

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

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

Le Conseil Municipal,

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

VU le PLU approuvé en date du 12 avril 2013 et modifié en dernière date par délibération N°2019/043 le 05 avril 2019,

ENTENDU le présent rapport de présentation,

CONSIDERANT l'intérêt de mettre en œuvre un périmètre de projet urbain partenarial pour la réalisation d'un quartier qualitatif sur le secteur des Serves,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des équipements publics sur ce secteur afin d'accompagner et de viabiliser le programme immobilier qui va se développer dans le périmètre,

CONSIDERANT l'estimation du montant de part communale de la taxe d'aménagement s'élevant à 78 988.00 €,

DECIDE

Article 1 : il est décidé d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, pour une durée de 10 ans au titre duquel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de **360 000.00 Euros**

AR, Préfecture
083-218300549-20191017-2019_113-DE
Reçu le 23/10/2019
Publié le 23/10/2019

HT, dont 319 460.00 € sont mis à la charge de l'opérateur immobilier, et dont le reliquat sera pris en charge par le budget de la Commune de la Farlède ;

Article 2 : le coût total HT des équipements publics, financés dans le cadre du PUP est de 360 000.00 € HT.

Article 3 : Au titre de la participation, l'opérateur apportera en nature le foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics.

La valorisation d'un tel foncier à hauteur de 64 665 € (12 933 m² X 5 €) venant en déduction du montant de la participation envisagée supra.

La partie numéraire de la participation s'élevant à 254 795 €.

Article 4 : M. le Maire est autorisé à signer la convention de PUP, avec la société NEXITY IR PROGRAMMES PROVENCE ou toute société validée par les co-contractants, ci-annexée ;

Article 5 : L'exonération de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention à intervenir au siège de la commune de la Farlède.

Article 6 : la présente délibération et la convention 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 dans les annexes du PLU.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Pour Le Maire empêché,
Le 1^{er} adjoint



Christian FLOUR

Pour extrait certifié conforme

Vote : UNANIMITE

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture du Var le :

de la publication le :

23/10/2019

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Téléréccours citoyens » accessible par le site www.telereccours.fr

Le Maire,

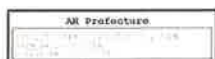


AR Prefecture

093-219300549-20191017-2019_113-DE
Reçu le 23/10/2019
Publié le 23/10/2019

ANNEXE A LA DELIBERATION

Octobre 2019



Secteur des Serves

- 1 - Plan de localisation du projet
- 2 - Plan des orientations d'aménagement et de programmation
- 3 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial
- 4 - Plan des travaux prévus dans le cadre du PUP
- 5 - Convention de PUP à intervenir entre la commune et l'opérateur NEXITY

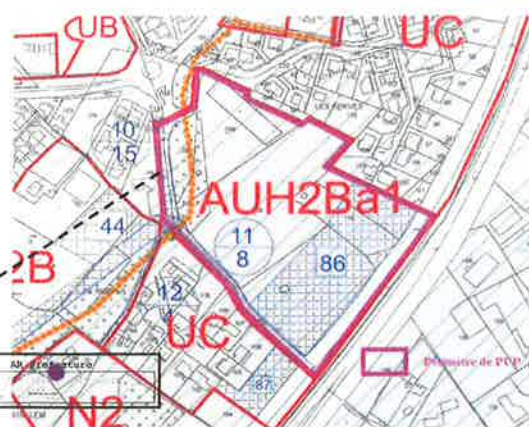


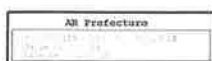
Plan de
localisation
du projet





rimètre de PUP





EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 18 novembre 2014

Date d'envoi des convocations – 7 novembre 2014

<i>Nombre de Membres</i>		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

L'an deux mil quatorze, le dix-huit du mois de novembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : M. FLOUR, M. PALMIERI, Mme. EXCOFFON-JOLLY, M. PUVEREL, Mme ASTIER-BOUCHET, M. BERTI, Mme OLIVIER, Mme CORPORANDY-VIALLO, Adjoints, Mmes SOUM, AUBOURG, TEOBALD, M. HENRY, Mmes GERINI, LE BRIS-BRUNEAU, MM. CARDINALI, VEBER, Mme FIORI, MM. BLANC, CARDON, BITTES, Mme FURIC, MM. PRADEILLES, LION Conseillers municipaux

Avaient donné procuration :

Madame GAMBA à Madame AUBOURG

Madame DEMIT à Monsieur FLOUR

Monsieur GENSOLLEN à Monsieur LE MAIRE

Monsieur VERSINI à Madame ASTIER-BOUCHET

Monsieur MONIN à Monsieur BLANC

Monsieur PALMIERI a été désigné secrétaire de séance.

N°2014/216 - Institution de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (pfac) et fixation de ses modalités de calcul

La Commune de la Farlède est compétente en matière d'assainissement collectif.
La Participation pour le Raccordement à l'Egout, a disparu depuis le 1^{er} juillet 2012 pour être remplacée par la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif, instaurée par l'article 30 de la loi des finances rectificative n° 2012-354 du 14 mars 2012.

Il est proposé dans la présente délibération d'instituer la participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PAC) et d'en fixer les tarifs.

Cette nouvelle participation est indépendante des autorisations d'urbanisme.

Elle est due par les propriétaires des constructions nouvelles comme les constructions existantes qui demandent à bénéficier d'un raccordement à l'égout et économisent ainsi les frais d'assainissement autonome ou de la réhabilitation de l'assainissement autonome existant.

Il convient également de définir cette participation au regard de la nouvelle réglementation.

Le Conseil Municipal décide

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L.1331-7 du Code de la santé publique, dans sa version en vigueur à compter du 01/07/2012,

Vu l'article L.1331-7-1 du Code de la santé publique,

Vu l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte et son annexe 1,

Vu l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la définition des surfaces de plancher d'un immeuble,

Considérant que :

- L'article 30 de la loi n°2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012, codifié à l'article L.1331-7 du Code de la santé publique, a créé la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), avec entrée en vigueur au 1er juillet 2012 en remplacement de la Participation pour raccordement à l'égout (PRE) qui a été supprimée à compter de cette même date.
- La PFAC est perçue auprès de tous les propriétaires d'immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement
- La PFAC est exigible à la date du raccordement de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble.
- Le plafond légal de la PFAC est fixé à 80% du coût de fourniture et de pose d'une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire, diminué du coût des travaux de construction de la partie publique du branchement lorsqu'elle est réalisée et facturée par le service d'assainissement dans les conditions de l'article L.1331-2 du Code de la santé publique.
- L'article 37 (partie V) de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, codifié à l'article L.1331-7 du Code de la santé publique, a créé un droit au raccordement au réseau public de collecte des eaux usées dont bénéficient les propriétaires d'immeubles ou d'établissements qui produisent des eaux usées provenant d'usages assimilables à un usage domestique, avec la possibilité pour la collectivité, maître d'ouvrage du réseau de collecte, d'astreindre ces propriétaires au versement d'une participation financière tenant compte de l'économie qu'ils réalisent en évitant le coût d'une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Décide :

Article 1er : Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)

1.1 – La PFAC est instituée sur le territoire de la commune à compter du 1er janvier 2015.

2

1.2 - La PFAC est due par les propriétaires d'immeubles d'habitation dès lors que des eaux usées supplémentaires sont rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées, sauf si ces mêmes propriétaires sont redevables de la PRE au titre d'un permis de construire ou d'aménager correspondant à une demande déposée avant le 1er juillet 2012.

1.3 - La PFAC est exigible à la date du raccordement de l'immeuble à un réseau de collecte.

1.4 - La PFAC est calculée selon les modalités suivantes :

Type d'usage : Bâtiments destinés à l'habitation

Dénomination: Construction, extension, changement de destination d'un immeuble à usage d'habitation conduisant à une augmentation des surfaces de plancher à usage d'habitation (individuel ou collectif)

Montant €/m² de surface de plancher (T) :

- Tranche 1 : Surface de Plancher comprise entre 1 et < ou égal à 200 m² : **T = 18 €/m²**
Au-delà
- Tranche 2 : Surface de Plancher > à 200 m² et < à 2000 m² : **T = 15 €/m²**
Au-delà
- Tranche 3 : Surface de plancher > à 2000 m² : **T = 12 €/m²**
-

Exemple : Pour une construction de 2100 m² de surface de plancher

200 m² au montant unitaire de 18 €

1800 m² au montant unitaire de 15 €

100 m² au montant unitaire de 12 €

Les constructions existantes dotées d'une installation d'assainissement non collectif récente et en bon état de fonctionnement pourront bénéficier, sur demande, d'une prolongation du délai imposé pour le raccordement au réseau d'assainissement,

La décision d'octroi de la prolongation est prise par le détenteur du pouvoir de police en matière d'assainissement et devra toujours être précédée par la vérification du bon état de fonctionnement de l'installation d'ANC, qui ne doit présenter aucun risque pour la santé publique ou pour l'environnement,

Dans un tel cas d'espèce, le délai de raccordement pourra être porté à 10 ans, selon la nature et l'état du système d'assainissement non collectif.

1.5 - La PFAC n'est pas mise en recouvrement en-dessous du minimum de perception suivant : 100€.

1.6 - La PFAC est réduite de moitié lorsque les propriétaires doivent s'équiper d'une station de relevage des eaux usées pour pouvoir se raccorder au réseau d'assainissement collectif. La présence du poste de relevage doit être constatée par un agent du service assainissement lors du contrôle du branchement.

1.7 - Dans le cas d'une démolition-reconstruction (totale ou partielle) d'un immeuble déjà raccordé au réseau de collecte des eaux usées, seule la surface de plancher totale construite sera prise en compte dans le calcul de la PFAC, et non la différence entre la surface de plancher construite et la surface de plancher démolie.

Article 2 : Participation pour rejet d'eaux usées provenant d'usages assimilables à un usage domestique (PFAC « assimilés domestiques »)

2.1 – La PFAC « assimilés domestiques » est instituée sur le territoire de la commune à compter du 1^{er} janvier 2015.

2.2 - La PFAC « assimilés domestiques » est due par les propriétaires d'immeubles et d'établissements qui produisent des eaux usées provenant d'usages assimilables à un usage domestique, lorsque ces propriétaires demandent à bénéficier du droit de raccordement au réseau public de collecte prévu par l'article L1331-7-1 du code de la santé publique, sauf si ces mêmes propriétaires sont redevables de la PRE au titre d'un permis de construire ou d'aménager correspondant à une demande déposée avant le 1^{er} juillet 2012.

2.3 - La PFAC « assimilés domestiques » est exigible à la date de réception par le service d'assainissement collectif de la demande mentionnée en 2.2.

Elle est également exigible à la date du contrôle effectué par le service d'assainissement collectif, lorsqu'un tel contrôle a révélé l'existence d'un raccordement d'eaux usées provenant d'usages assimilables à un usage domestique sans que le propriétaire de l'immeuble ou de l'établissement produisant ces eaux usées ait présenté antérieurement une demande de raccordement.

2.4 - La PFAC « assimilés domestiques » est calculée selon les modalités suivantes :

Type d'usage : Bâtiments « assimilés domestiques »

Dénomination :

- Activités d'hôtellerie, résidences de tourisme, camping et caravanage, parcs résidentiels de loisirs, centres de soins médicaux ou sociaux pour courts ou longs séjours, congrégations religieuses, hébergement de militaires, hébergements étudiants ou de travailleurs pour de longs séjours, centres pénitentiaires

Montant : 15€/m² de surface de plancher (plafond fixé à 1000€ par unité d'hébergement)

A titre d'exemple : plafond de 1000 € par chambre pour un hôtel

- Activités de restauration (restaurants traditionnels, self-services, établissements proposant des plats à emporter...)

Montant forfaitaire de 2000 € + 3€/m² de surface de plancher avec un plafond à 5000 €

- Pour l'ensemble des autres activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques (listées à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte)

Concerté (ZAC), dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ou d'une participation Voirie Réseaux (PVR).

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré:

- Autorise le Maire à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

Pour extrait certifié conforme



Vote : UNANIMITE

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission

en Préfecture du Var le : 21/11/2016

de la publication le :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification

Le Maire,



21/11/2016

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du vendredi 28 février 2020
Date d'envoi des convocations – 20 février 2020

Nombre de Membres		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

L'an deux mil vingt, le vingt-huit du mois de février, à dix-sept heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : M. FLOUR, M. PALMIERI, Mme. EXCOFFON-JOLLY, Mme ASTIER-BOUCHET, M. BERTI, Mme OLIVIER, Mme CORPORANDY-VIALON, Adjoints, Mmes SOUM, AUBOURG, GAMBA, TEOBALD, M. HENRY, Mme GERINI, M. GENSOLLEN (question 1 à 3), Mme LEBRIS-BRUNEAU, M. VEBER, Mme LOUCHE, M. CARDON, Mme FURIC, MM. PRADEILLES, LION Conseillers municipaux

Avaient donné procuration :

Monsieur PUVEREL à Monsieur FLOUR

Madame TANGUY à Madame GAMBA

Monsieur GENSOLLEN à Monsieur LE MAIRE (question 4 à 5)

Monsieur CARDINALI à Monsieur VEBER

Madame FIORI à Monsieur BERTI

Monsieur VERSINI à Madame CORPORANDY-VIALON

Monsieur BLANC à Monsieur PALMIERI

Monsieur MONIN à Madame ASTIER-BOUCHET

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture du Var le : 5/03/2020
de la publication le :

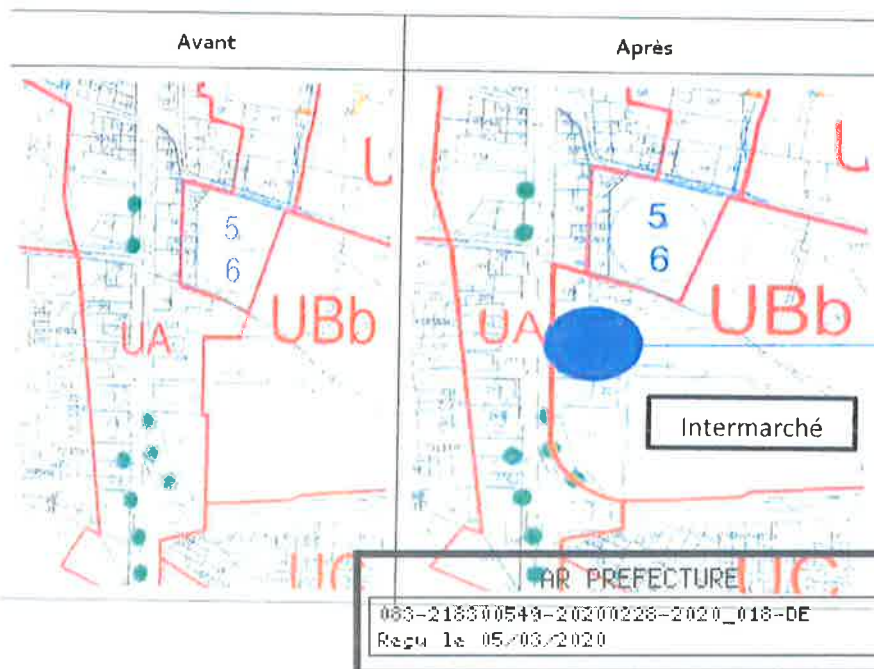
Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique " Télérecours citoyens " accessible par le site www.telerecours.fr

Le Maire

N°2020/018 -Projet de réalisation d'un magasin bio en entrée de ville – Mise en œuvre d'un PUP – Approbation du dossier – Définition du périmètre – Convention de participation

M. Le Maire rappelle que la commune a prescrit une modification N°7 du PLU permettant la réalisation en entrée de ville d'une surface commerciale destinée à du BIO.



Localisation du projet

Une telle réalisation répond pleinement à la stratégie commerciale développée par la commune depuis maintenant près de 10 ans.

La réalisation de nombreuses études de pré-programmation a permis de mettre en exergue la capacité de la commune à accueillir une offre commerciale qualitative et pérenne :

- **Un taux de vacance de 6%, faible et en constante diminution (moyenne nationale 11.9 % en 2018 (source PROCOS))**
- **Une zone de chalandise structurée de près de 20 000 habitants**
- **Un taux de fréquentation piétonne important**



Dans ce contexte et appréhendant les changements de mode de consommation, la commune a pris le parti de renforcer l'offre commerciale de petite et moyenne surface afin d'éviter une évacuation commerciale que la concurrence des grands centres commerciaux des villes avoisinantes ne cesse de renforcer.

C'est pourquoi la commune, afin d'étoffer l'offre alimentaire communale, a souhaité permettre la réalisation d'une telle surface commerciale en entrée de ville.

M. Le Maire rappelle que cette cellule commerciale sera complétée fin 2022 par la réalisation des halles alimentaires sur le site du projet de centralité.

Ce magasin « BIO » d'une surface de vente avoisinant les 500 m² doit également être questionné, à l'instar de tous les projets d'aménagement urbain de la commune, tant dans sa dimension urbaine qu'au niveau de son fonctionnement.

En effet, l'accès au magasin BIO se réalisera directement par l'avenue de la République et développera 42 places de stationnement.

M. Le Maire précise que le stationnement du magasin restera ouvert, non barrière à l'image du parking d'Intermarché, offrant de facto un équipement commun à tous les Farlédois.

M. Le Maire complète en précisant que la future construction accueillera à l'étage des bureaux.

Après réalisation d'une étude urbaine, la commune a décidé de requalifier l'avenue de la République au droit du projet permettant :

- Une reprise de l'entrée de ville entre le giratoire et l'avenue du Coudon
- La création d'un tourne-à-gauche permettant des accès sécurisés à l'équipement

- La mise en œuvre d'un aménagement de surfaces qualitatif marquant l'entrée de ville et amorçant une ambiance piétonne plus en phase avec le projet de la municipalité (création d'un terre-plein central végétalisé)

La totalité de ces travaux (Coût Total Opération) a été estimé par le bureau d'études SNAPSE à 219 883.00 € HT.

Le plan d'aménagement proposé figure en annexe de la présente délibération.

M. Le Maire continue en affirmant que le code de l'urbanisme offre plusieurs modalités de financement de l'aménagement et que dans un contexte de maîtrise foncière privée, le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme, s'est rapidement imposé comme l'outil de financement à retenir pour financer les équipements publics nécessaires à la réalisation de cette opération importante et structurante.

M. Le Maire précise les dispositions du code de l'urbanisme qui déterminent les conditions de mise en œuvre du Projet Urbain Partenarial.

L'article L332-11-3 du code de l'urbanisme prévoit en effet :

« I.- 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 ...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 ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.... 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. »

LE CONTEXTE DE L'OPERATION

L'opération de construction, définie supra, est une opération importante recouvrant plusieurs enjeux et dont le positionnement géographique a poussé la commune à être très attentive tant dans son écriture architecturale que dans les aménagements nécessaires à sa bonne intégration urbaine.

AR PREFECTURE

083-218300549-20200228-2020_018-DE
Reçu le 05/03/2020

Les aménagements urbains définis supra ont donc été envisagés et ont nécessairement conduit les discussions entre la commune et l'opérateur porteur du projet.

Le contexte, largement décrit, a logiquement conduit la commune à imposer une participation à l'opérateur qui l'a naturellement acceptée dans une logique de co-construction évidente.

OBJET DE LA DELIBERATION

La présente délibération a pour objet d'arrêter sur le foncier :

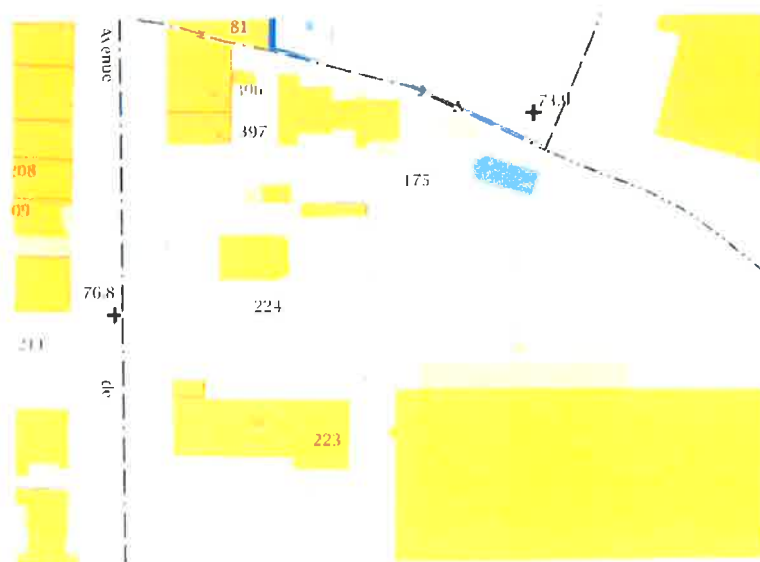
- Les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP par la commune
- Le lien de causalité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins de l'opération à réaliser

La délibération a également pour objet d'arrêter les dispositions de la convention qui interviendra entre la personne publique compétente et l'opérateur.

PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL – DUREE D'INSTITUTION DU PERIMETRE

Le périmètre d'application de la présente délibération est délimité par le plan joint figurant dans le cahier des annexes de la présente délibération.

Ce dernier périmètre sera calqué sur les parcelles AM 175, 224 et 397 qui accueilleront le futur projet.



Le périmètre est institué pour une durée de 8 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention.

AR PREFECTURE

063-218300549-20200228-2020_018-DE
Reçu le 05/03/2020

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS – LIEN DE PROPORTIONNALITE – ESTIMATION – MAITRE D'OUVRAGE

Au regard de l'opération, il a été envisagé la réalisation des travaux d'aménagement publics suivants :

- Reprise du pluvial
- Réalisation d'un tourne-à gauche sécurisant l'accès à l'établissement
- Réalisation d'aménagements de voiries (stationnements, aménagement paysager ...)

L'ensemble de ces travaux sont de compétence communale et relèveront de la maîtrise d'ouvrage de la commune.

Le coût total des équipements publics financés dans le cadre du présent Projet Urbain Partenarial est de **219 883.00€ HT**.

Ce chiffrage est issu d'études préliminaires réalisées par le bureau d'études SNAPSE et intègre les frais afférents à la réalisation des travaux (Maîtrise d'œuvre ...)

Le plan de localisation des travaux et les différents plans et coupes de ces derniers précisant les aménagements à intervenir sont joints en annexe de la présente délibération.

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux usagers de la zone d'activités Toulon Est ainsi qu'aux futurs usagers du projet immobilier à intervenir.

Au regard de cette situation, le projet immobilier participera à proportion des montants précisés dans le tableau ci-dessous :

Nature de travaux	Montant total € HT	PART OPERATION		Maître d'ouvrage
		% d'affectation	Montant HT	
Reprise du pluvial	30 300.00 €	40,00%	12 120.00 €	Commune de la Farlède
Aménagement de voirie (dont réalisation d'un tourne-à-gauche)	178 608.00 €	70.00%	125 025.60€	
Aménagement paysager des aménagements de voirie réalisés	10 975.00 €	60.00%	6 585.00 €	
Montant total € HT	219 883.00 €	65.37 %*	143 730.60 €	

*Arrondi au centième près

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 du présent Projet Urbain Partenarial.

AR PREFECTURE

033-218300549-20200228-2020_018-DE
Regu le 05/03/2020

Aucuns travaux d'assainissement des eaux usées n'ont été pris en compte dans le coût des équipements arrêtés ci-dessus.

Il en résulte de facto que la signature de la convention de PUP n'est pas exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif définie à l'article L.1331-7 du code de la santé publique et mise en œuvre sur la commune de la Farlède et applicable depuis le 01 janvier 2015.

Il est à noter que les natures de travaux amenées à faire l'objet d'un transfert de compétence après la mise en œuvre du PUP et signature des différentes conventions afférentes relèveront d'engagements formels et les engagements devront être tenus par la nouvelle collectivité compétente.

DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PREVISIONNEL

La commune de la Farlède s'engage à démarrer les travaux d'aménagement prévus supra à compter du versement de la première partie de la participation par l'opérateur.

Dans tous les cas, le calendrier de réalisation des travaux suivra celui du programme immobilier et l'ensemble des travaux devront être terminés pour la livraison de l'opération.

A titre indicatif, il est à noter que la durée des travaux de l'opération immobilière sera de 12 mois et que les travaux réalisés par la commune suivront le même calendrier.

MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'OPERATEUR

Dans le cadre de cette opération, l'opérateur s'engagera :

- à verser à la commune de la Farlède, maître d'ouvrage de l'ensemble des travaux, le montant de **143 730.60 €**

Il est à préciser qu'une telle participation est ferme et ne sera pas révisable.

Pour autant :

- en cas d'augmentation significative du programme de travaux (supérieure à 10 % des m² de surface de plancher), un avenant devra être mis en œuvre. Dans tous les cas, le montant de la participation envisagée ne pourra être inférieur au montant de la part communale de la taxe d'aménagement.
- En cas de diminution significative (supérieure à 15 % des m² de surface de plancher) du programme, un avenant devra être mis en œuvre afin de redéfinir le montant de la participation et la nature des équipements publics à réaliser.

MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur s'engagera à verser à la Commune la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

AR PREFECTURE

083-216300549-20200228-2020_018-DE
Regu le 05/03/2020

En trois (2) versements :

- Le premier versement, correspondant à **50 %** du montant total, interviendra **6 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
- Le solde (**50 %**), dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie ;

SANCTIONS ET PENALITES RECIPROQUES

En cas de non-respect des engagements pris par l'une ou l'autre des parties, les pénalités suivantes seront appliquées :

- Non versement de la participation par l'opérateur immobilier dans les délais indiqués dans la présente délibération et précisés dans chaque convention :

500 € / jour de retard

Il est à noter qu'en cas d'abandon du projet par l'opérateur, ce dernier sera redevable de la proportion des équipements publics déjà réalisés conformément au tableau figurant supra.

De plus, l'opérateur sera financièrement responsable des conséquences de l'abandon de l'ensemble des engagements (comptables et juridiques) pris par la commune.

Si les équipements publics définis supra n'ont pas été réalisés dans les délais prescrits, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'opérateur sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En vertu de l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement, pour sa part communale.

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial, est de 8 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie de la commune de La Farlède.

AFFICHAGE – CARACTERE EXECUTOIRE – FORMALITES

La délibération instituant le PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie.
Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie.

Une même mention sera en outre publiée 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 ;
Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexe.

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

AR PREFECTURE

033-218300549-20200228-2020_018-DE
Regu le 05/03/2020

Le Conseil Municipal,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.332-11-3 et L.332-11-4,
VU le PLU approuvé en date du 12 avril 2013 et modifié en dernière date par délibération N°2019/043 le 05 avril 2019,

ENTENDU le présent rapport de présentation,

CONSIDERANT l'intérêt de mettre en œuvre un périmètre de projet urbain partenarial pour la réalisation d'un équipement commercial structurant,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des équipements publics afin d'accompagner et de sécuriser le bâtiment commercial qui va se développer dans le périmètre,

CONSIDERANT l'estimation du montant de part communale de la taxe d'aménagement s'élevant à 67 121 €,

CONSIDERANT que la commune de la Farlède est seule compétente pour la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par le projet de construction à intervenir,

DECIDE

Article 1 : il est décidé d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, pour une durée de 8 ans au titre duquel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de **219 883.00 Euros HT**, dont **143 730.60 €** sont mis à la charge de l'opérateur immobilier, et dont le reliquat sera pris en charge par le budget de la commune,

Article 2 : Le montant de la participation au PUP est de **143 730.60 €** et sera versé intégralement à la commune, en sa qualité d'unique et exhaustif bénéficiaire ;

Article 3 : le coût total HT des équipements publics, financés dans le cadre du PUP est de **219 883.00 € HT**.

Article 4 : M. le Maire est autorisé à signer la convention de PUP, avec la **SCI Le Dôme** – sise route nationale 97 – 83210 LA FARLEDE ou toute société validée par les co-contractants, ci-annexée ;

Article 5 : L'exonération de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 8 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention à intervenir au siège de la commune de la Farlède.

Article 6 : la présente délibération et la convention 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 dans les annexes du PLU.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Pour extrait certifié conforme



Vote : UNANIMITE



ANNEXE A LA DELIBERATION

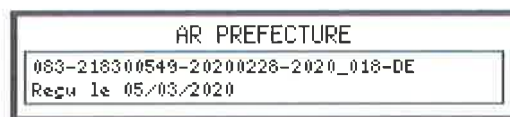
Février 2020

AR PREFECTURE

060-216300549-20200228-2020_018-DE
Reçu le 05/03/2020

Projet de réalisation d d'un magasin BIO

- 1 - Plan de localisation du projet
- 2 - Plan des orientations d'aménagement et de programmation
- 3 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial
- 4 - Plan des travaux prévus dans le cadre du PUP
- 5 – Profils en travers
- 5 - Convention de PUP à intervenir entre la commune et la SCI
« Le Dôme »



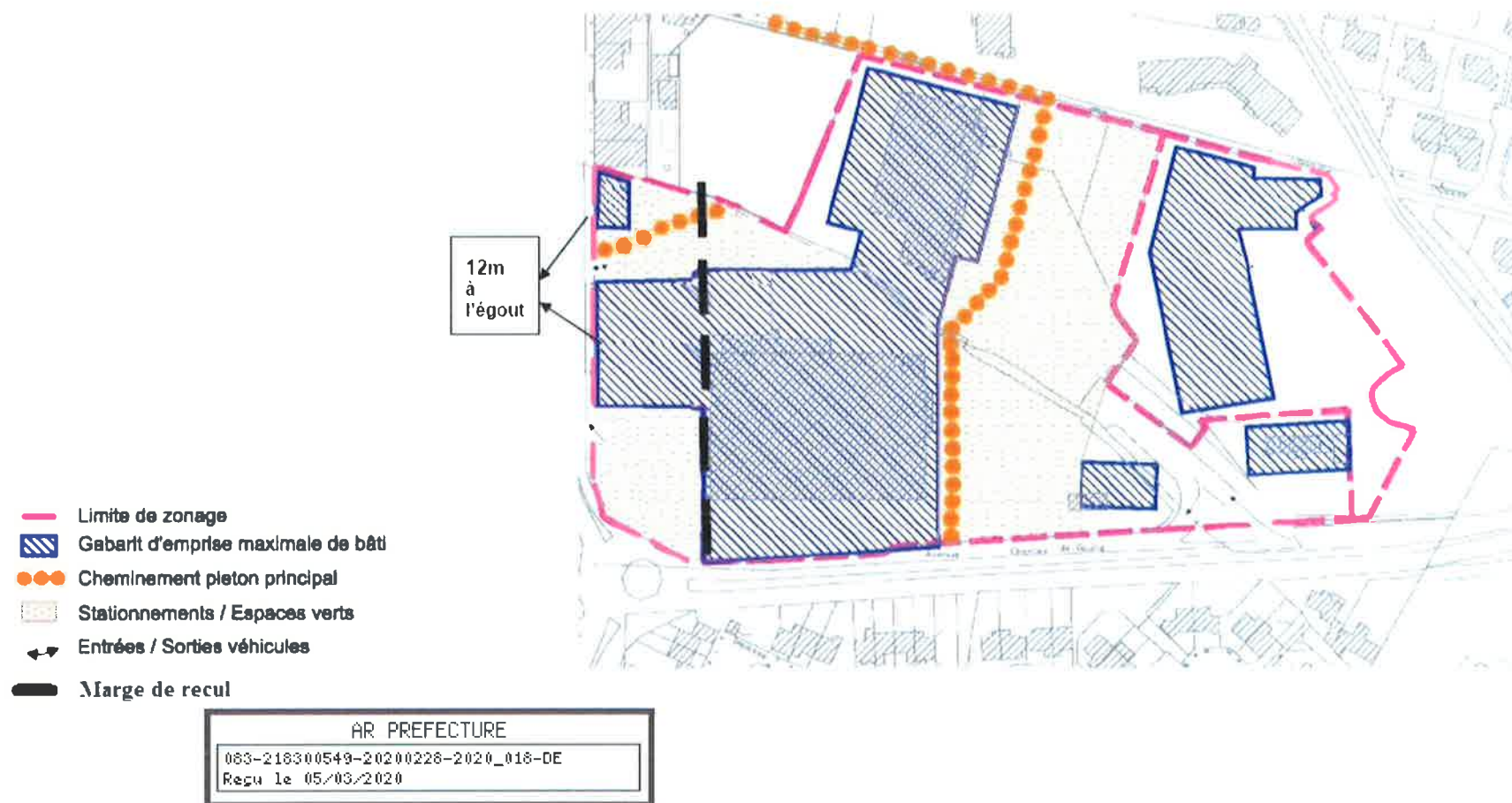
1 - Plan de localisation du projet



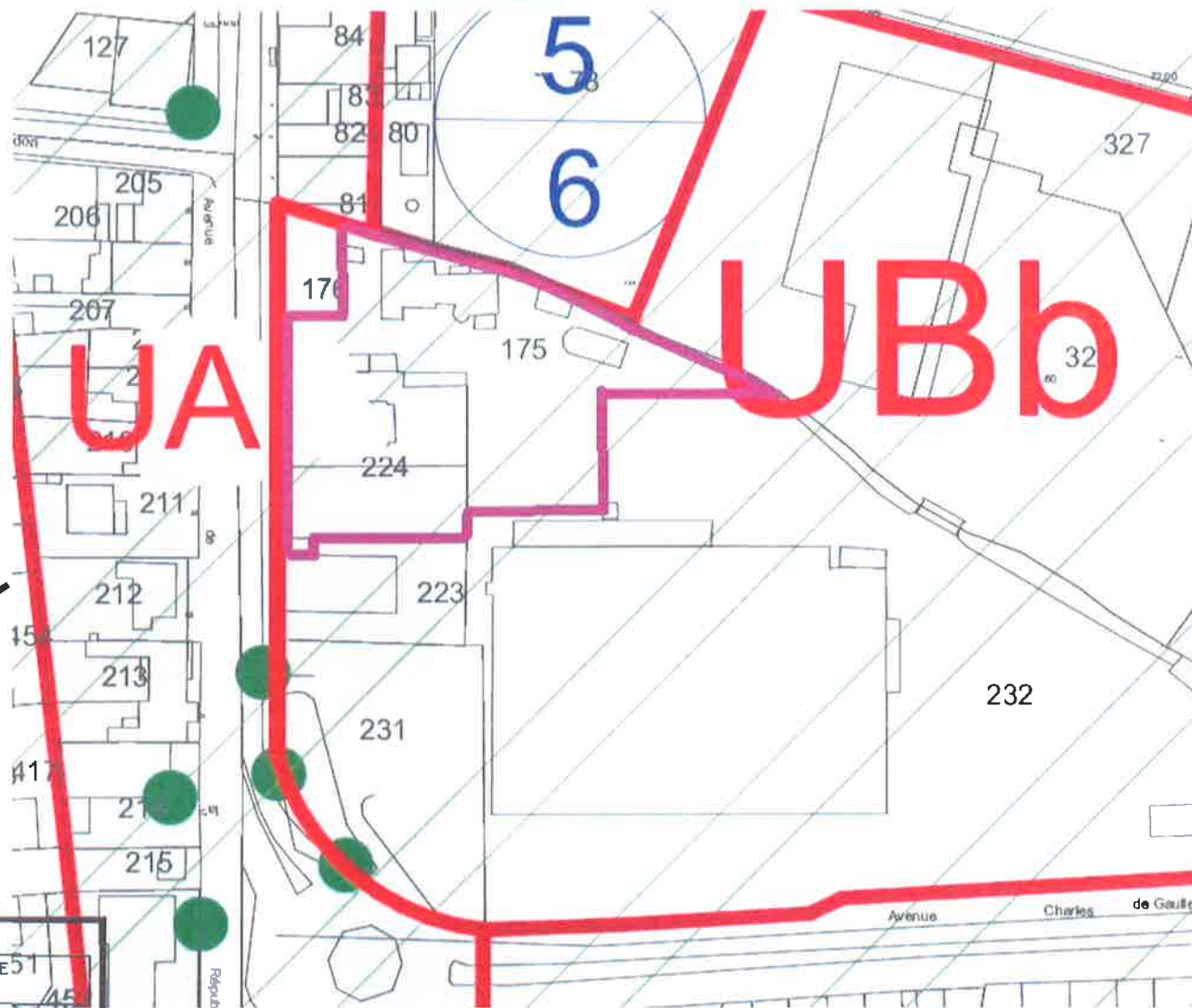
AR PREFECT

083-218300549-20200228-2020_018-DE
Regu le 05/03/2020

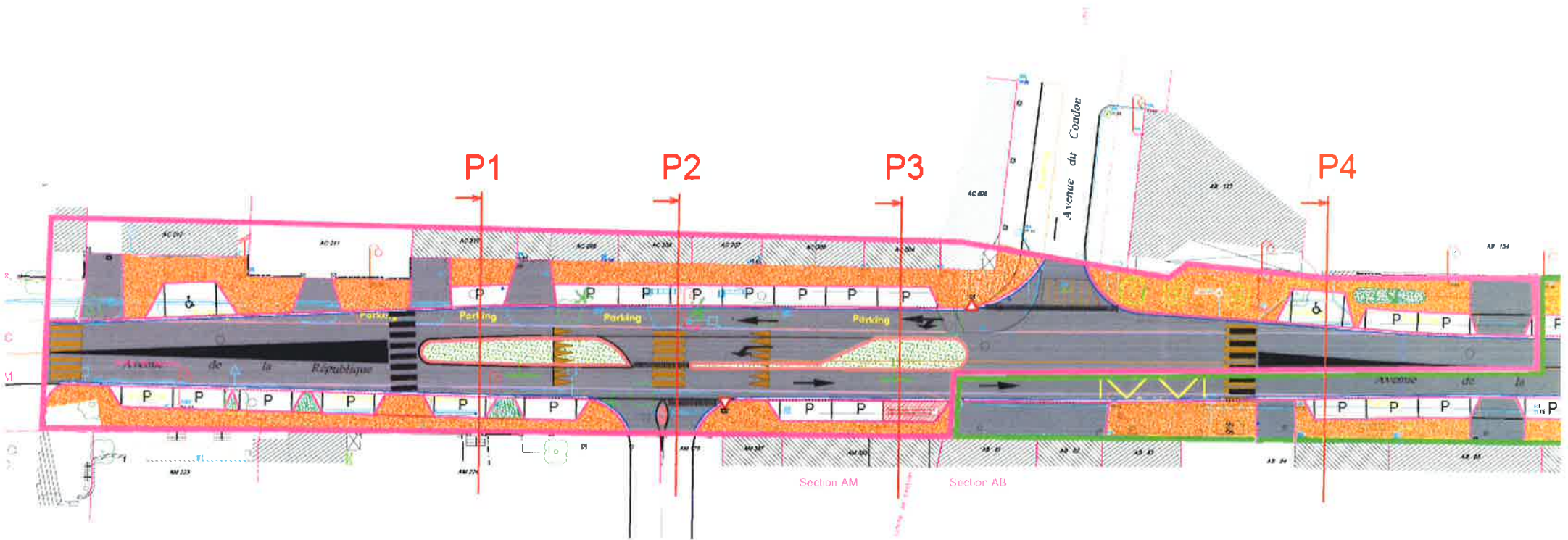
2- Plan des OAP



083-218300549-20200228-2020_018-DE51
Regu le 05/03/2020



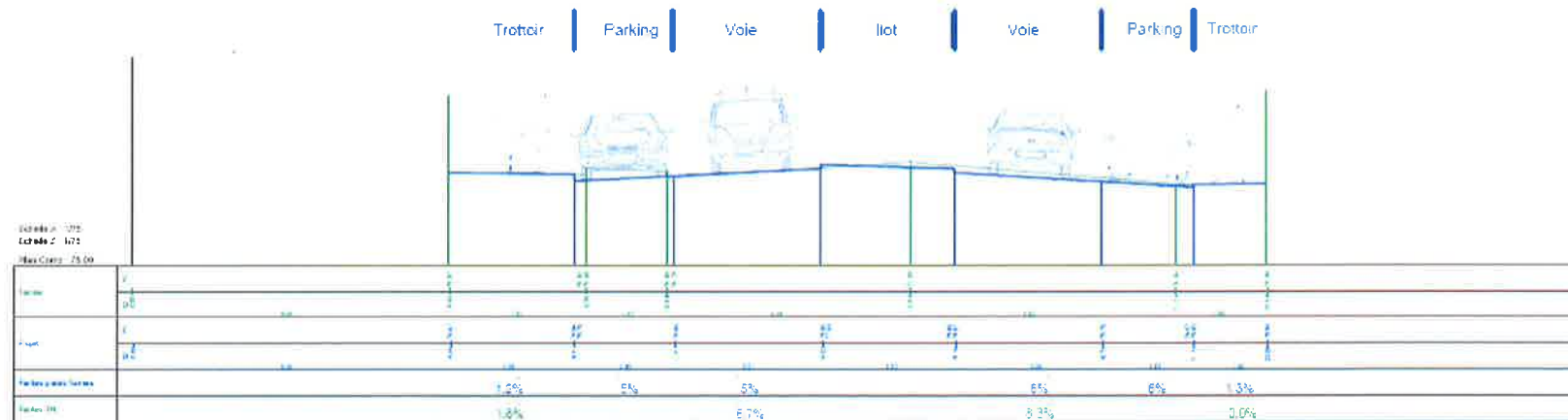
Les travaux à financer au titre du présent PUP sont contourés en violet sur le plan figurant supra.
Les connexions avec les autres composantes ont été étudiées mais non intégrées en termes de chiffrage et d'engagement de réalisation.



5 - Profils en travers

P1

— Terrain naturel
— Projet

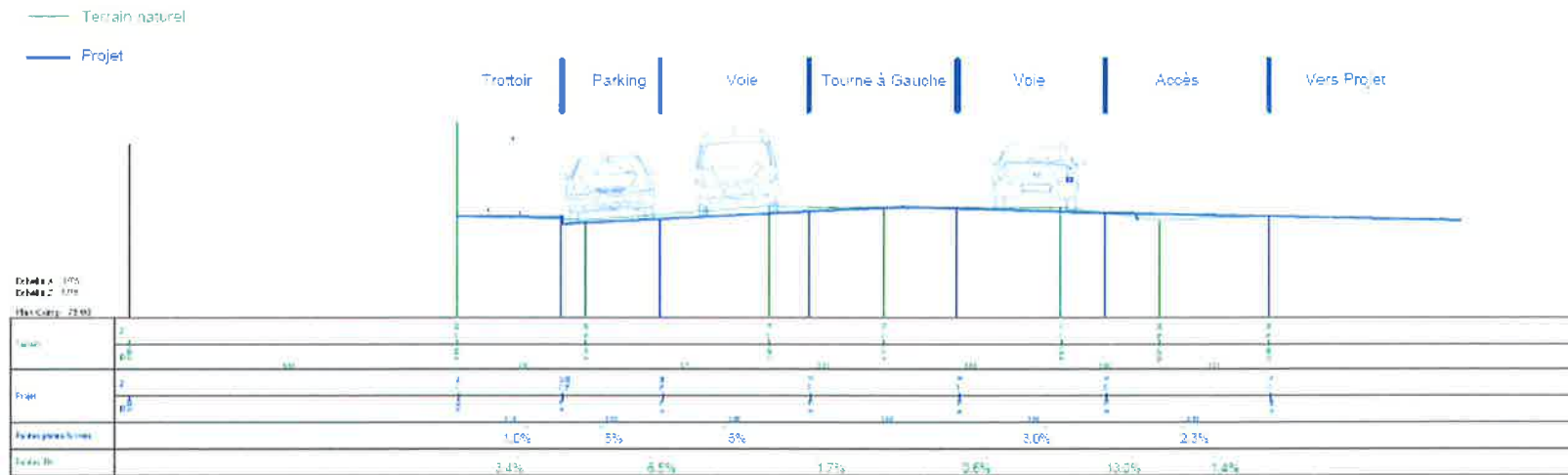


AR PREFECTURE

063-218300549-20200228-2020_018-DE
Regu le 05/03/2020

5 - Profils en travers

P2



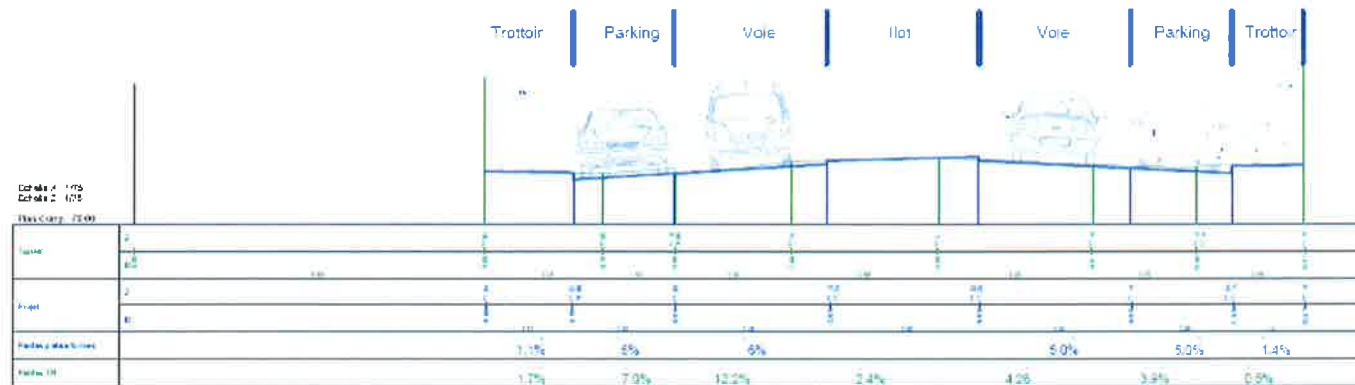
AR PREFECTURE

083-218300549-20200228-2020_018-DE
Regu le 05/03/2020

5 - Profils en travers

P3

— Terrain naturel
— Projet

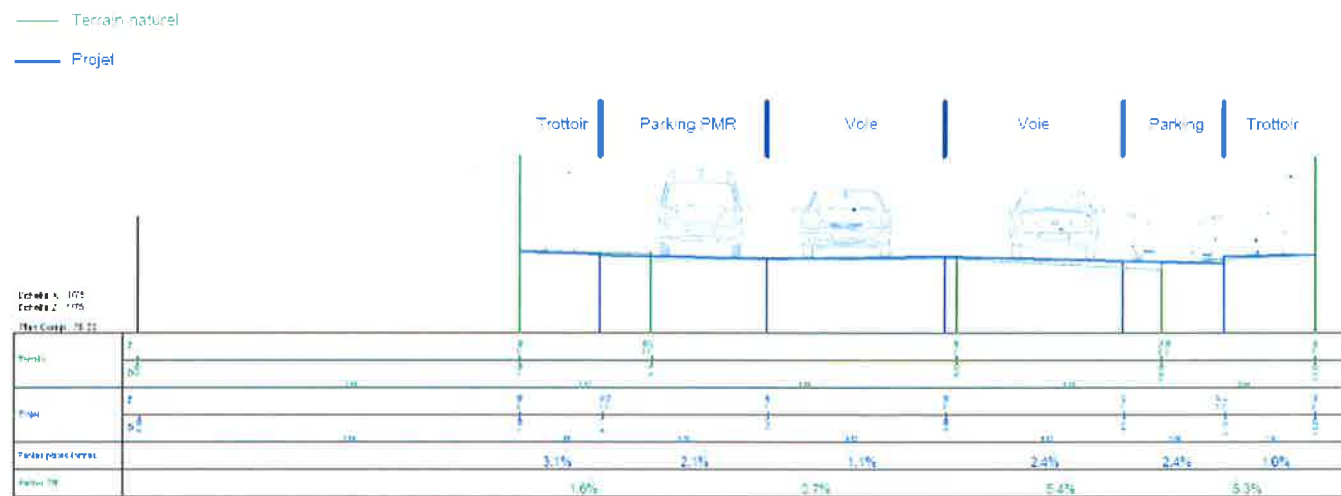


AR PREFECTURE

083-218300549-20200228-2020_018-DE
Regu le 05/03/2020

5 - Profils en travers

P4



AR PREFECTURE

063-218300549-20200226-2020_018-DE

Regu le 05/03/2020

6 - Convention de PUP à intervenir entre la commune et l'opérateur SCI « Le Dôme »

AR PREFECTURE

083-218300549-20200228-2020_018-DE
Regu le 05/03/2020



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL [PUP]

REALISATION D'UN MAGASIN BIO

FEVRIER 2020

- ✓ La Commune de LA FARLEDE,
Sise Place de la liberté - Hôtel de Ville - 83210 LA FARLEDE
Représentée par son Maire, Monsieur Raymond ABRINES
Autorisé aux présentes par délibération du Conseil Municipal N°2019/113 du 17/10/2019
Ci-après dénommée « la Commune »

- ✓ La société « SCI Le Dôme »
Route nationale 97 - 83210 LA FARLEDE
Représentée par son
dûment habilité aux présentes
Ci-après dénommée « l'opérateur » ou « le constructeur »

SOMMAIRE

Exposé

Article 1 – Programme de construction

Article 2 – Equipements publics

Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du constructeur

Article 4 – Montant de la participation PUP

Article 5 – Modalité de paiement de la participation PUP

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Article 7 – Exécution

Article 8 – Avenant

Exposé

La présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet la prise en charge financière de la portion des équipements publics dont la réalisation par la Commune de la Farlède est rendue nécessaire par la réalisation d'un programme de construction, développant 1658 m² de surface de plancher et comprenant :

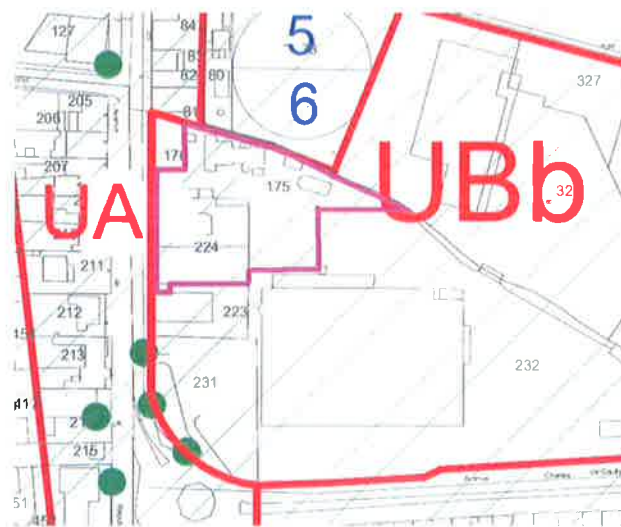
- Un bâtiment commercial BIO en RDC

- Un plateau de bureaux au R+1

Un tel programme nécessite la réalisation d'équipements publics permettant son intégration dans le tissu urbain existant.

En conséquence, en application des termes de la délibération communale N° du 28 février 2020 :

- mettant en œuvre et délimitant le périmètre d'application de la présente convention de PUP



- arrêtant les conditions de participation à la réalisation des équipements publics de l'opérateur au sein du dit périmètre

il est convenu entre les parties ce qui suit :

Les termes de la présente convention sont complétés par ceux de la délibération communale N°2020/XX du 20 février 2020 instituant le périmètre de PUP et les modalités de participation

Article 1 – Programme de construction

Le Constructeur susnommé est bénéficiaire de promesses unilatérales de vente ayant pour objet les parcelles AM 175 – 224 et 397 figurant sur le plan ci-dessous :



Le programme de construction qu'il envisage de réaliser sur cet ensemble parcellaire et pour lequel il déposera une demande de permis de construire 1658 m² de surface de plancher.

A titre indicatif, la réalisation des travaux devrait débuter début 2021 pour une durée de réalisation approximative de douze mois.

Article 2 – Equipements publics

Au travers de la mise en œuvre du périmètre de PUP par la commune, la commune s'est engagée à réaliser l'ensemble des équipements publics rendus nécessaires par l'opération, dont le coût total prévisionnel est estimé à **219 883.00 € HT**.

Ces équipements et le détail de leur coût sont décrits dans la délibération N°2020/XX du 28 février 2020. Cette dernière figure annexée à la présente convention.

De son côté le Constructeur réalise et finance les équipements propres à son opération, c'est-à-dire, tous ceux situés à l'intérieur de ses emprises ou strictement nécessaires à la réalisation de l'opération au sens de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du Constructeur

La Commune s'engage à réaliser l'ensemble de ces équipements à compter de l'approbation du dossier PUP par le Conseil Municipal.

Ces équipements sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement de l'opération de construction.

Dans tous les cas et conformément aux dispositions du PUP :

- Les travaux devront, dans tous les cas, démarrer dès versement de la première partie de la participation par l'opérateur.
- Les travaux devront être terminés au plus tard avant la livraison de l'opération immobilière.

Un calendrier de réalisation des travaux sera établi contradictoirement dans le mois suivant la déclaration d'ouverture du chantier.

Tout décalage dans le temps du programme de construction engendrerait un décalage équivalent du programme d'infrastructures.

Article 4 – Montant de la participation PUP

Le Constructeur s'engage à verser à la Commune, en sa qualité de bénéficiaire unique et exhaustif, la fraction du coût des équipements publics nécessaire aux besoins de l'opération à intervenir.

Le montant de cette participation à la charge du Constructeur s'élève à **143 730.60 €**.

Un tel montant est définitif, ferme et non révisable.

Les conditions d'évolution d'un tel montant sont précisées dans la délibération N°2020/XX du 28 février 2020.

Article 5 – Modalités de paiement de la participation PUP

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, l'opérateur s'engage à procéder au paiement de la participation de Projet Urbain Partenarial, mise à sa charge dans les 30 jours suivant la réception du titre de recettes, dans les conditions suivantes :

La participation sera versée en deux (2) versements :

- Le premier versement, correspondant à **50 %** du montant total, interviendra **6 mois** après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur
→ **Soit 71 865.30 €**
- Le solde (**50 %**), dès réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie
→ **Soit 71 865.30 €**

Le constructeur s'engage à prévenir, dans les meilleurs délais, les parties prenantes à la présente convention en cas de tout incident lié à l'exécution du permis de construire obtenu.

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 8 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention en mairie de La Farlède.

Article 7 - Exécution

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en Mairie.

Article 8 - Avenant

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention dans les conditions prévues par la délibération N°2020/XX du 28 février 2020.

Fait à LA FARLEDE

En deux exemplaires

Le,

Pour la Commune

Le Maire,

Pour l'Opérateur**Pièce annexe :**

- Délibération communale N°2020/XX du 28 février 2020

