

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.



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
Regu le 02/07/2019

LE CONTEXTE DE L'OPERATION

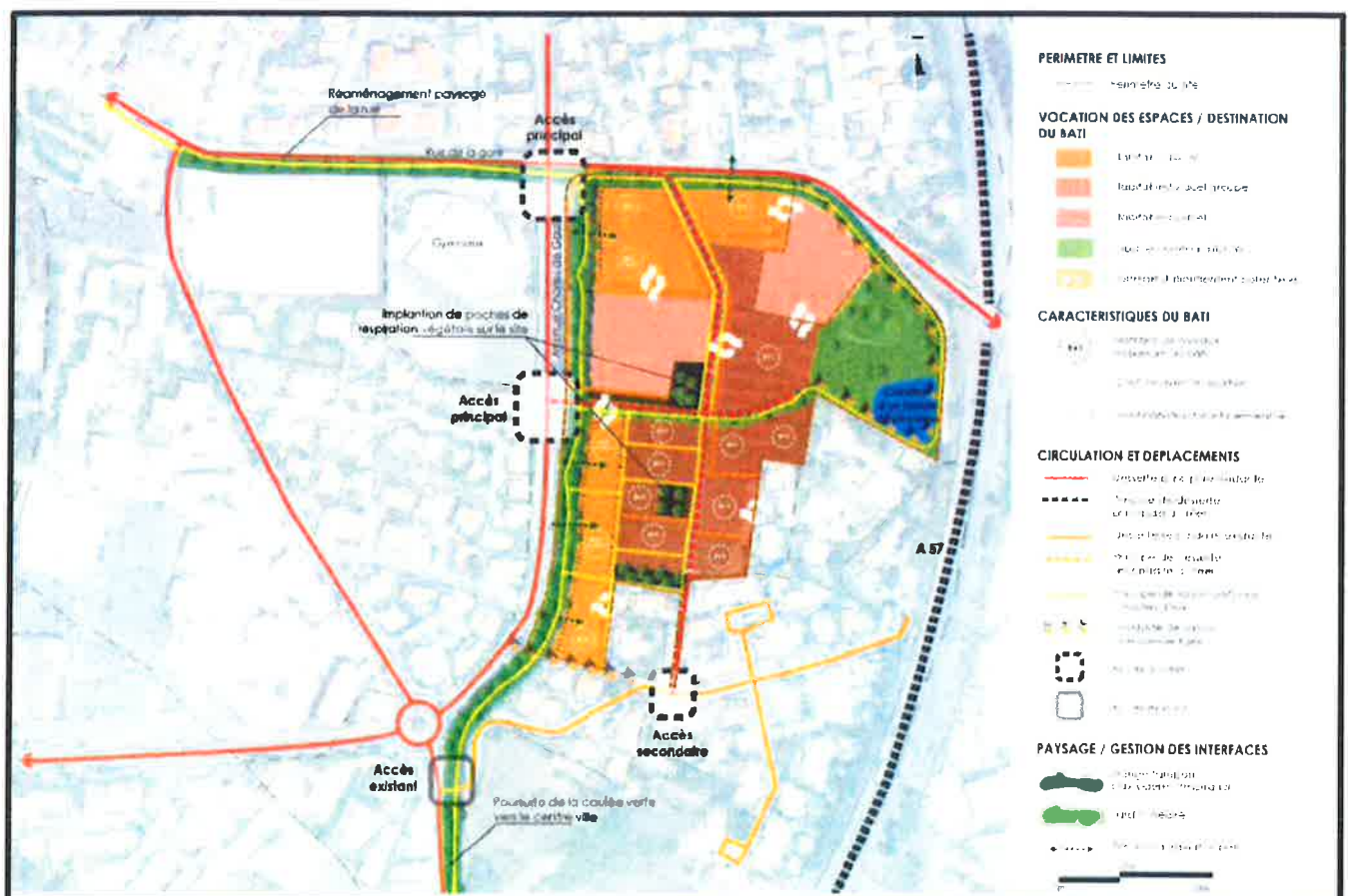
Le secteur de la GUIBAUDE est un des secteurs de développement stratégique de la commune qui doit permettre de compléter l'enveloppe urbaine par la réalisation d'un quartier structuré et intégré au cœur de ville.

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

063-2183 00549-20190627-2019_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.

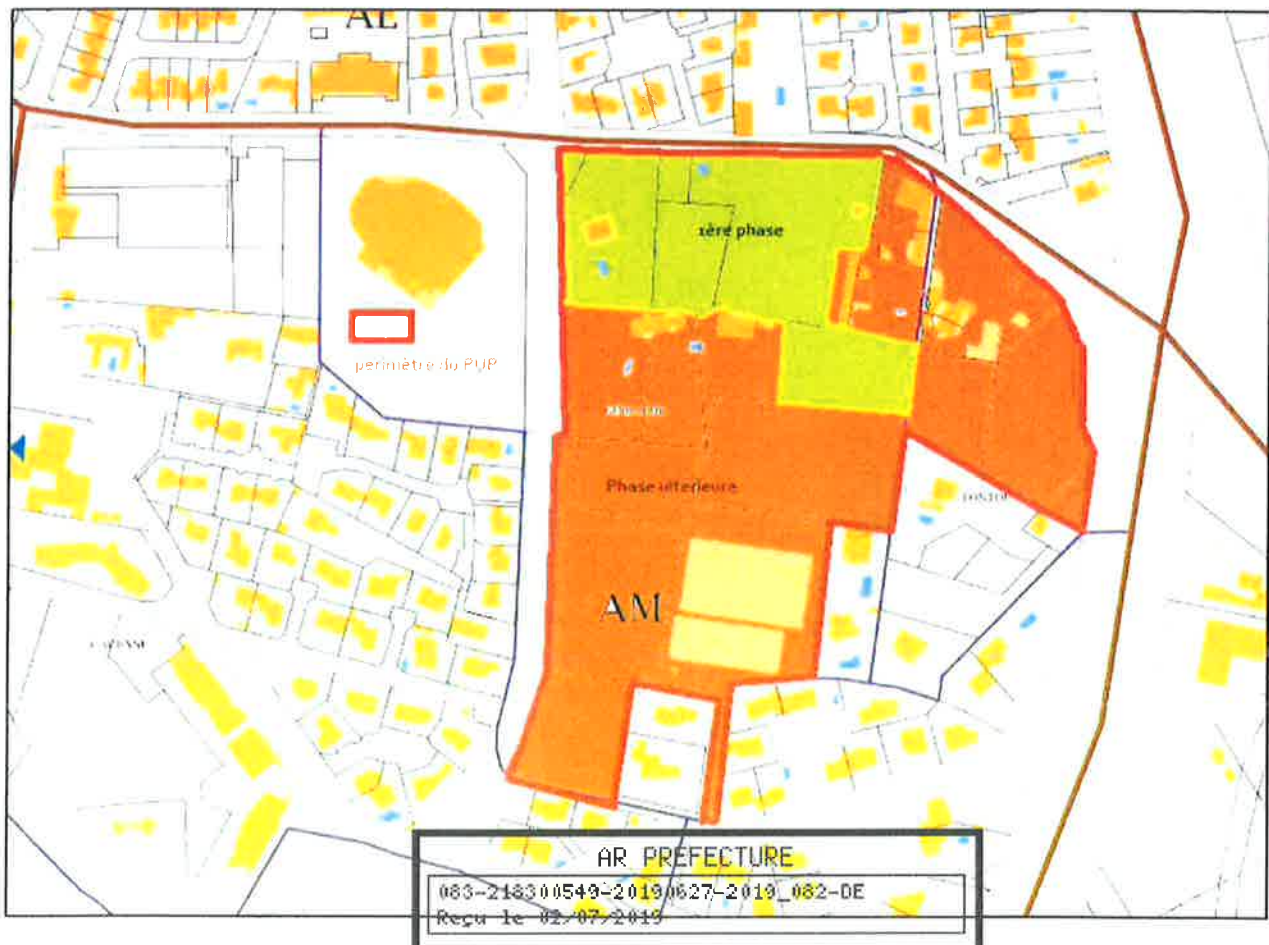
C'est dans ce contexte que divers opérateurs immobiliers ont été amenés à négocier, depuis plusieurs années maintenant, le foncier dans ce secteur de la GUIBAUDE en intégrant :

- 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 verte 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 I 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
Reçu 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-dessus arrêtée est la surface de plancher destinée à la réalisation des logements.

En complément, il est à noter que les différents opérateurs successifs céderont, 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
Regu 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
Regu 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 Farlèdois 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 :

02/07/2019

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

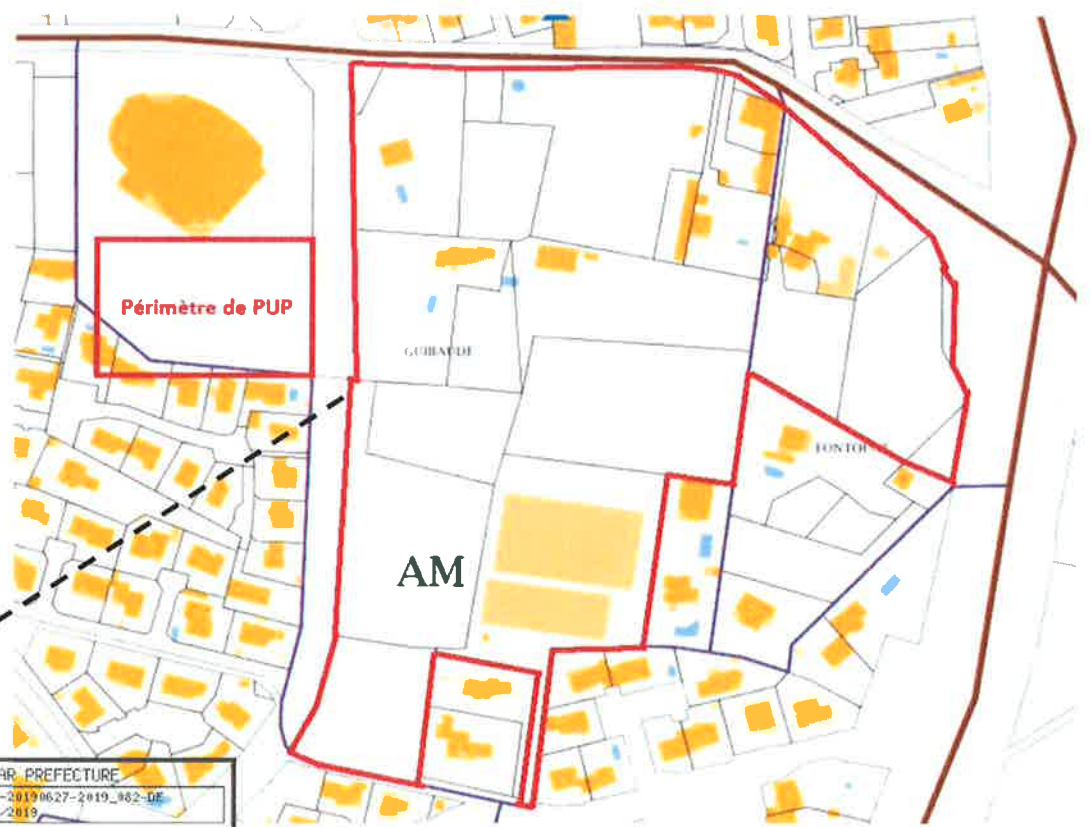
083-218300549-20190627-2019_082-DE
Regu le 02/07/2019

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

LEGENDE DES SYMBOLES

- L'EMPLACEMENT DE LA TRACÉE DE L'AVENUE
- L'EMPLACEMENT DES DÉLIMITATIONS
- LES PLOMBS DE DÉLIMITATION
- LES PLOMBS DE DÉLIMITATION
- LES PLOMBS DE DÉLIMITATION
- LES PLOMBS DE DÉLIMITATION
- LES PLOMBS DE DÉLIMITATION
- LES PLOMBS DE DÉLIMITATION
- LES PLOMBS DE DÉLIMITATION

LEGENDE DES SYMBOLES

- L'EMPLACEMENT DES CARRÉS
- L'EMPLACEMENT DES CARRÉS
- L'EMPLACEMENT DES CARRÉS
- L'EMPLACEMENT DES CARRÉS
- L'EMPLACEMENT DES CARRÉS
- L'EMPLACEMENT DES CARRÉS



AVP

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE LA FAURÉ

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA SUBAUDE

PLANS D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET D'ÉQUIPEMENT

DATE	OBJET	ÉLÉMENTS
10/10/2014	PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN	PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN
10/10/2014	PLAN D'ÉQUIPEMENT	PLAN D'ÉQUIPEMENT
10/10/2014	PLAN DE DÉLIMITATION	PLAN DE DÉLIMITATION
10/10/2014	PLAN DE DÉLIMITATION	PLAN DE DÉLIMITATION

ARTELIA

ARTELIA
100 rue de la République
83000 Toulon
Tél : 04 77 95 45 00
www.artelia.com

1/55

Annexe 3 – Plan des réseaux secs projetés

AR PREFECTURE

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



- CONVENTIONS**
- NOUVEAU TRAVAIL
 - NOUVEAU TRAVAIL / COUVERTURE
 - NOUVEAU TRAVAIL / COUVERTURE
 - NOUVEAU TRAVAIL / COUVERTURE
 - NOUVEAU TRAVAIL

AVP

DEPARTEMENT DU VAIN
COMMUNE DE LA FARESE

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GOURMAUD

PLAN DES REALISÉS PROJETS

PROJET	DATE	STATUT



AVP
10/10/2010

Annexe 4 – Plan des réseaux humides projetés

AR PREFECTURE

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



- LEGENDA**
- ROADS
 - PARKING
 - LANDSCAPING

AVP

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE LA FARLESE

AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LA GOURMADE

PLANS DE RECHERCHES PROJETS

NO	DATE	REVISION
1		
2		
3		

ARTELIA

ARTELIA

AVP

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

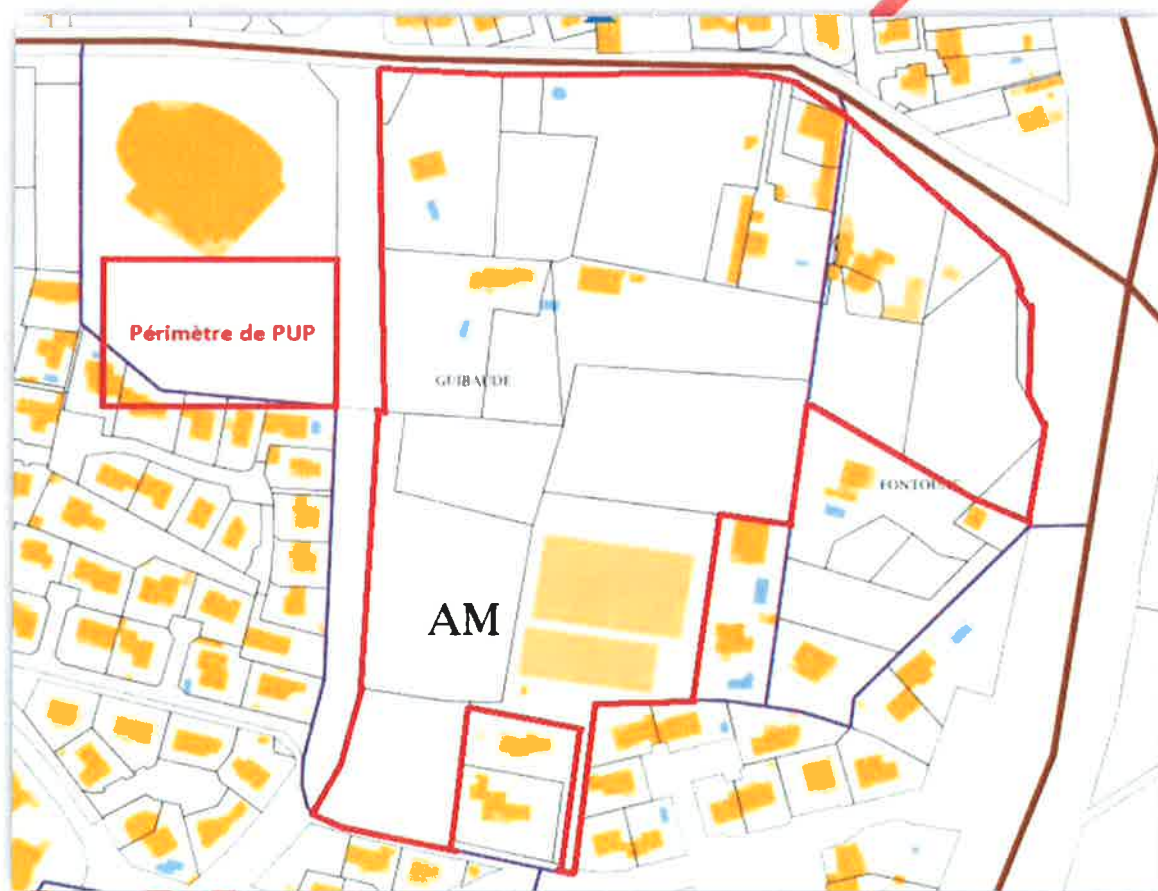
Article 8 – Avenant

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



- 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'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

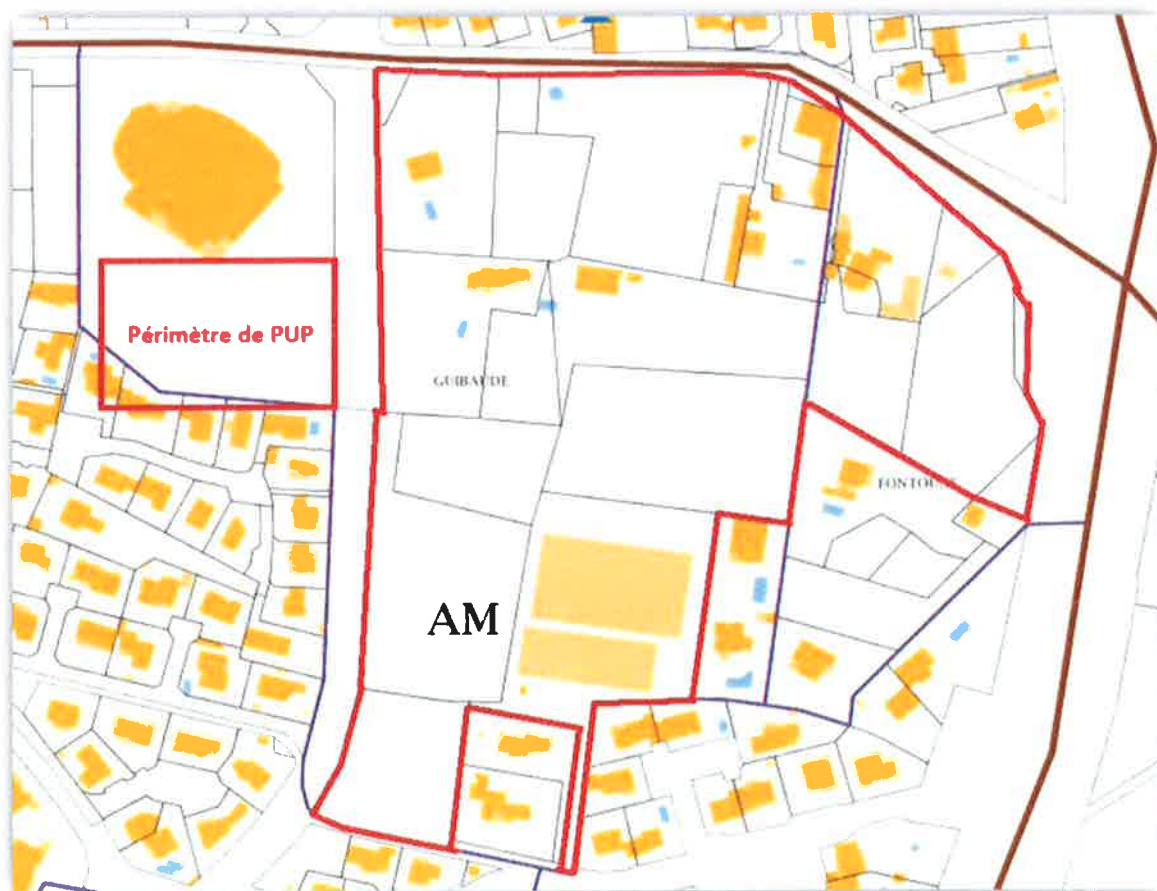
Article 8 – Avenant

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 : $7995 \text{ m}^2 * 123.75 \text{ €} = 989 381.25 \text{ €}$

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 : $1742 \text{ m}^2 * 60 \text{ €} = 104 520 \text{ €}$

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 442430.63 €**
- 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 GARREUSE

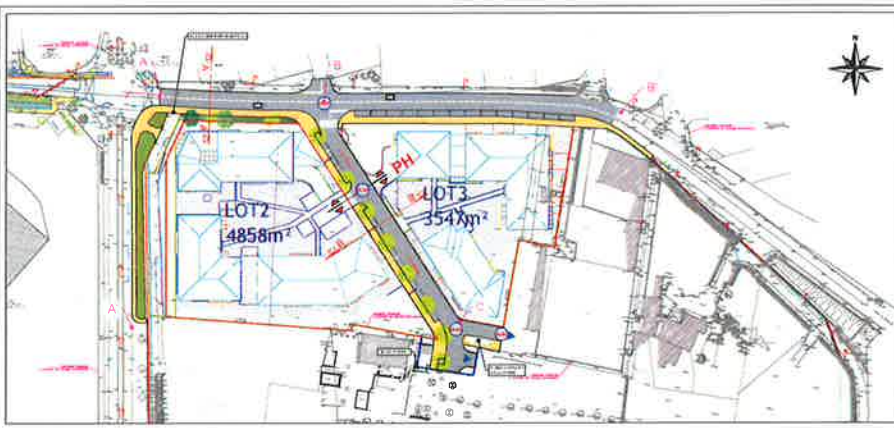
AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GARBAUDE

PLAN DES AMENAGEMENTS PROPOSES
PHASE 1

DATE	DESCRIPTION	REDACTE	VALIDE
04/05/2011	ELABORATION DU PLAN		
04/05/2011	VALIDATION DU PLAN		

ARTELIA

PLANNING
04
23 48 15 00



LEGENDE

- PROFONDURE D'EAU
- CHANGEMENT DE PALETTE
- COULEE VERTE
- PROFONDURE D'EAU
- CHANGEMENT DE PALETTE
- COULEE VERTE

PROFONDURE D'EAU

- PROFONDURE D'EAU
- PROFONDURE D'EAU
- PROFONDURE D'EAU
- PROFONDURE D'EAU
- PROFONDURE D'EAU

CHANGEMENT DE PALETTE

- CHANGEMENT DE PALETTE

COULEE VERTE

- COULEE VERTE

AVP

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE LA FLEISSE

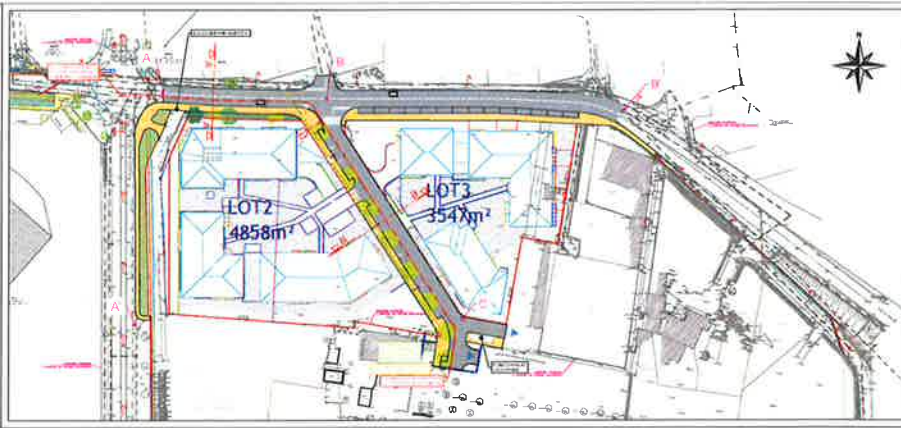
AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GURBAUGE

PLAN DES REBATS DES PROJETS
PAGE 1

DATE	LIBRE	REVISION




PLAN N°
 00
 1/2000



LEGENDE ESPACES VERTS - MOBILITE

- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROJECTEE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL EXISTANT
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE

LEGENDE MOBILITE

- PLATEFORME DE COUVERTURE AEREE DE STATIONNEMENT
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE

LEGENDE MOBILITE

- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE

LEGENDE MOBILITE

- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE
- ESPACE VERTS EN LIGNE DE TRAVAIL PROPOSE

AVP

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE LA FLEISSE

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GOURAUCÉ

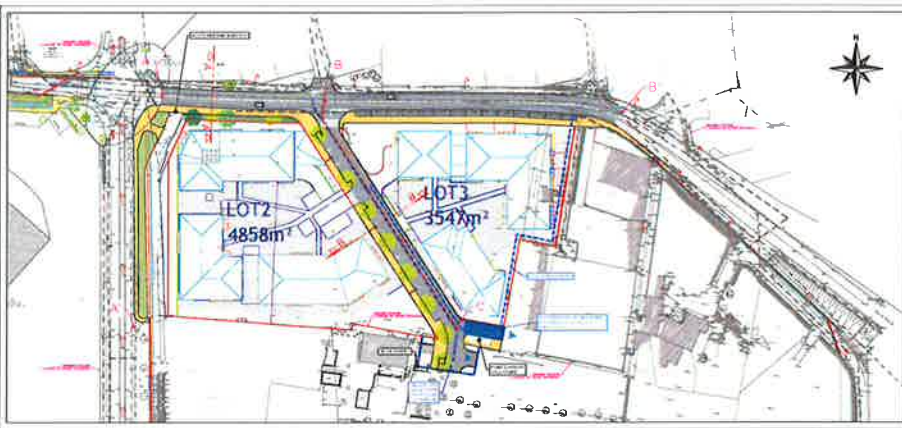
PLAN DES RESEAUX HAUTES PRIORITES
PAGE 1

PROJETANT	DATE	SCALE	PROJET
ARTELIA	2014	1/500	AVP

ARTELIA

PLANNING

05



LEGENDE DES RESEAUX HAUTES PRIORITES

- ROUTES DE CIRCULATION PRINCIPALES
- ROUTES DE CIRCULATION SECONDAIRES
- ROUTES DE CIRCULATION TERTIAIRES
- ROUTES DE CIRCULATION QUATRIEMES

LEGENDE DES RESEAUX HAUTES PRIORITES

- RESEAU D'EAU POTABLE
- RESEAU D'EGOUTS SANITAIRES
- RESEAU D'EGOUTS PLUVIAUX
- RESEAU DE GAZ

LEGENDE DES RESEAUX HAUTES PRIORITES

- CHASSE HAUTEES
- PLATEFORME DE BLOC
- DEBITE VENTE