

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. PUVREL, Mme ASTIER-BOUCHET, M. BERTI, Mme OLIVIER, Mme CORPORANDY-VIALON, Adjoint, 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-VIALON

Monsieur BLANC à Madame ASTIER-BOUCHET

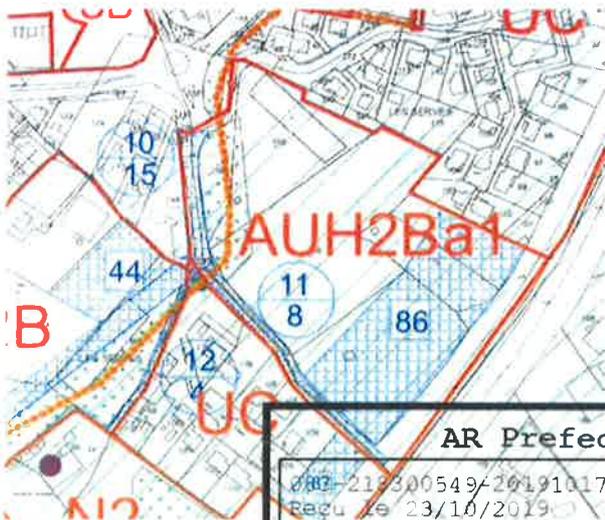
Madame LOUCHE à Monsieur CARDON

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**

AR Prefecture
2019-213300549-20191017-2019_113-DE
Reçu le 23/10/2019
Publié le 23/10/2019

et organise 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.

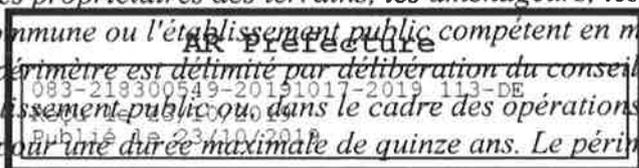
Il se pose aujourd'hui la question des modalités de financement des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'urbanisation d'un tel secteur.

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.

AR Prefecture
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

083-218300549-20191017-2019_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 cheminement 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.

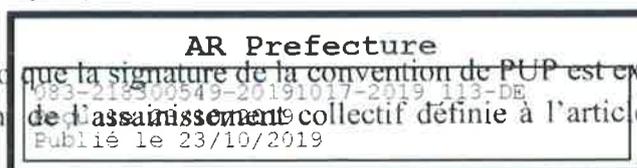
Cette valeur métrique, arrêtée conjointement avec l'opérateur NEXITY, s'explique par le fait que les terrains, bien que classés en zone AU du PLU sont inconstructibles et grevés de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de réseaux, jardins à protéger ...)

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

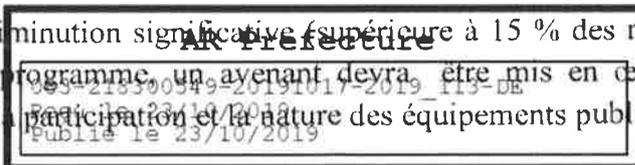
Dans le cadre de cette opération, l'opérateur s'engagera :

- 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.

AR: Prefecture
1083 20190549 20190549 13-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,

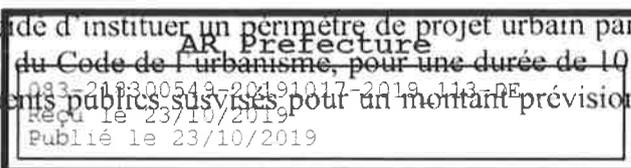
CONSIDERANT l'intérêt de mettre en œuvre un périmètre de projet urbain partenarial pour la réalisation d'un quartier qualitatif sur le secteur des Serves,

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**



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 « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Le Maire,



AR Prefecture

093-218300549-20191017-2019_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

