

**Arrêté préfectoral portant création d'un périmètre de projets urbains partenariaux
situé dans la commune de Saint-Laurent-du-Var, secteur « Square Bènes »,
sur le périmètre de l'opération d'intérêt national de la Plaine du Var**

Le préfet des Alpes-Maritimes ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L.332-11-3, L.332-11-4, R.151-52, R.332-25-1, R.332-25-2 et R.332-25-3 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Laurent-du-Var, approuvé le 21 juin 2013 et modifié le 19 février 2016 ;

Vu le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national visées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 23-2 du conseil métropolitain du 30 septembre 2016 approuvant l'instauration pour quinze ans du périmètre de projets urbains partenariaux dans le secteur dit « Square Bènes » sur la commune de Saint-Laurent-du-Var, ainsi que les modalités de partage du coût des équipements publics ;

Vu le périmètre du projet urbain partenarial joint en annexe n° 1 de la présente ;

Vu les modalités de partage du coût des équipements publics jointes en annexe n°2 de la présente ;

Considérant que l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme prévoit dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par des documents d'urbanisme, un mécanisme conventionnel de financement des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier ;

Considérant que ce dispositif, qualifié de projet urbain partenarial, permet de faire financer ces équipements publics par des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs, proportionnellement aux besoins générés par l'opération envisagée ;

Considérant enfin, qu'aux termes du II de l'article L 332-11-3 susvisé, 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, le représentant de l'État, 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 se 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.

Considérant en l'espèce que dans le secteur du « Square Bènes », sur un périmètre défini en annexe 1 du présent arrêté, la prochaine modification (n°2) du PLU de Saint-Laurent-du-Var, en cours actuellement, prévoit la création d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée au site, autorisant un développement raisonné de ce secteur, en cohérence avec le projet d'aménagement de la commune ;

Considérant que les potentiels de développement identifiés sur ce secteur rendent nécessaire la réalisation des équipements publics communaux suivants :

- Équipements petite enfance (école maternelle et crèche) ;
- Aménagement de l'esplanade centrale ;
- Parking communal situé impasse de Gaulle.

Considérant que les potentiels de développement identifiés sur ce secteur rendent également nécessaire la réalisation des équipements publics métropolitains suivants :

- Voiries périphériques à l'esplanade centrale ;
- Prolongement de l'impasse de Gaulle.

Considérant dès lors, qu'il convient d'instaurer un périmètre de PUP au sein duquel les opérations privées futures feront l'objet de conventions de PUP successives et participeront au financement des équipements et ouvrages publics concernés, dont le coût global de réalisation est estimé de manière prévisionnelle à **8 511 540 euros HT**, dont 3 752 204 euros HT à la charge des différents porteurs de projets.

ARRÊTE

Article 1 :

Un **périmètre de projets urbains partenariaux**, délimité en rouge sur le plan joint en annexe 1 du présent arrêté, est institué pour une durée de quinze ans.

Le présent arrêté sera annexé au plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Article 2 :

Le montant total des équipements publics à financer sera pris en charge selon la répartition suivante :

- 29,4 % par le porteur de l'opération située sur les parcelles AT112 et AT113 ;
- 18,54 % par le porteur de l'opération située sur les parcelles AW25, AW26, AW33, AW34, AW319 et AW320 ;
- 26,93 % par le porteur de l'opération située sur les parcelles AW49, AW50, AW51, AW52, AW53, AW282, AW283, AW284, AW35 et AW36 ;
- 7,38 % par le porteur de l'opération située sur les parcelles AT110 et AT111 ;
- 17,75 % par le porteur de l'opération située sur les parcelles AT68, AT69, AT72, AT73, AT75, AT76, AT354, AT382 et AT383.

Le tableau figurant en annexe 2 de cet arrêté précise les modalités de partage pour le financement du coût des équipements publics.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département des Alpes-Maritimes et déposé et affiché en mairie de Saint-Laurent-du-Var, ainsi qu'au siège de la métropole de Nice Côte-d'Azur pendant un mois.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice, dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité visées à l'article 3.

Article 5 :

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- monsieur le maire de Saint-Laurent-du-Var ;
- monsieur le président de la métropole Nice Côte-d'Azur ;
- monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- monsieur le directeur général de l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var.

Fait à Nice, le **28 MARS 2017**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
DRIL-D 3666



Frédéric MAC KAIN

Annexe n°1- Périmètre de PUP



Le coût du programme des équipements publics se décompose comme suit :

Programme des équipements publics	Coût prévisionnel (€ HT) *	Part financée par la commune (€ HT)	Part financée par la Métropole (€ HT)	Part financée par les PUP (€ HT)
I - Equipements publics communaux				
Equipement petite enfance (école maternelle et crèche)	5 050 863	3 030 518	0	2 020 345
Esplanade centrale	1 528 525	917 115	0	611 411
Parking communal Impasse de Gaulle	193 910	116 346	0	77 564
Total I	6 773 298	4 063 979	0	2 709 320
II - Equipements publics métropolitains				
Voiries périphériques à l'esplanade centrale	1 279 955	0	511 983	767 972
Prolongement de l'impasse de Gaulle	458 187	0	183 275	274 912
Total II	1 738 142	0	695 258	1 042 884
Total I + II	8 511 440	4 063 979	695 258	3 752 204

* Coût prévisionnel (€ HT) : Le coût prévisionnel des équipements comprend les travaux, les honoraires techniques, les aléas et la rémunération de l'opérateur

Les participations privées se déclinent par ilots urbains et par équipements publics comme suit :

Répartition géographique des participations privées (€)		Parcelles : AT112-AT113	Parcelles : AW25-AW26-AW33-AW34-AW319-AW320	Parcelles : AW49-AW50-AW51-AW52-AW53-AW282-AW283-AW284-AW35-AW36	Parcelles : AT110-AT111	Parcelles : AT68-AT69-AT72-AT73-AT75-AT76-AT354-AT382-AT383	Total
SDP prévisionnelle (m²)		7 415,6	4 676	6 794	1 863	4 478	
Part dans la SDP totale du périmètre de PUP		29,40%	18,54%	26,93%	7,39%	17,75%	
I - Equipements publics communaux							
Equipement petite enfance (école maternelle et crèche)	Participation au vu de la SDP prévisionnelle globale (€)*	593 900	374 491	544 117	149 204	358 634	2 020 345
Esplanade centrale	Participation au vu de la SDP prévisionnelle globale (€)*	179 730	113 331	164 665	45 153	108 532	611 411
Parking communal Impasse de Gaulle	Participation au vu de la SDP prévisionnelle globale (€)*	22 801	14 377	20 889	5 728	13 768	77 564
Total I		796 430	502 199	729 671	200 085	480 934	2 709 320
II - Equipements publics métropolitains							
Voiries périphériques à l'esplanade centrale	Participation pour une SDP prévisionnelle globale (€)*	225 753	142 351	206 829	56 715	136 324	767 972
Prolongement de l'impasse de Gaulle	Participation pour une SDP prévisionnelle globale (€)*	80 813	50 958	74 039	20 302	48 800	274 912
Total II		306 566	193 309	280 868	77 018	185 123	1 042 884
Total I + II		1 102 996	695 508	1 010 539	277 103	666 058	3 752 204

* Participation au vu de la SDP prévisionnelle globale (€) : Il s'agit des montants indicatifs au vu de la SDP prévisionnelle par ilots du périmètre de PUP. La participation des opérateurs par le biais des conventions de PUP sera proportionnelle à la SDP effectivement construite, qu'elle soit supérieure ou inférieure à la SDP prévisionnelle.

Les participations privées par m² de SDP construite se déclinent par ilots urbains et par équipements publics comme suit :

Répartition géographique des participations privées au vu de la SDP prévisionnelle (€)		Parcelles : AT112-AT113	Parcelles : AW25-AW26-AW33-AW34-AW319-AW320	Parcelles : AW49-AW50-AW51-AW52-AW53-AW282-AW283-AW284-AW35-AW36	Parcelles : AT110-AT111	Parcelles : AT68-AT69-AT72-AT73-AT75-AT76-AT354-AT382-AT383
SDP prévisionnelle (m²)		7 415,6	4 676	6 794	1 863	4 478
I - Equipements publics communaux						
Equipement petite enfance (école maternelle et crèche)	soit une participation par m² de SDP construit (€)*	80,09	80,09	80,09	80,09	80,09
Esplanade centrale	soit une participation par m² de SDP construit (€)*	24,24	24,24	24,24	24,24	24,24
Parking communal Impasse de Gaulle	soit une participation par m² de SDP construit (€)*	3,07	3,07	3,07	3,07	3,07
Total I		107,40	107,40	107,40	107,40	107,40
II - Equipements publics métropolitains						
Voiries périphériques à l'esplanade centrale	soit une participation par m² de SDP construit (€)*	30,44	30,44	30,44	30,44	30,44
Prolongement de l'impasse de Gaulle	soit une participation par m² de SDP construit (€)*	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90
Total II		41,34	41,34	41,34	41,34	41,34
Total I + II		148,74	148,74	148,74	148,74	148,74

* Participation par m² de SDP construit (€) : Il s'agit de la surface de plancher prévisionnelle toutes affectations confondues sans distinction (logements, commerces, services etc...), hors équipement petite enfance faisant partie du programme des équipements publics.