

Arrêté préfectoral n° 2020-36
portant création d'un périmètre de projets urbains partenariaux
situé sur la commune de Saint Laurent du Var dans le secteur des Pugets Nord,
dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la Plaine du Var

**Le Préfet des Alpes-Maritimes,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles 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 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.121-4-1 du code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM), approuvé le 25 octobre 2019, et entré en vigueur le 5 décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Laurent du Var du 9 octobre 2019 approuvant l'instauration d'un périmètre de projets urbains partenariaux, sur la commune de Saint Laurent du Var dans le secteur des Pugets Nord, ainsi que les modalités de partage du coût des équipements publics ;

Vu la délibération n°23-2 du conseil métropolitain de la métropole Nice Côte d'Azur du 10 octobre 2019, approuvant l'instauration d'un périmètre de projets urbains partenariaux, sur la commune de Saint Laurent du Var dans le secteur des Pugets Nord, ainsi que les modalités de partage du coût des équipements publics ;

Vu le périmètre de projets urbains partenariaux comprenant la liste des parcelles concernées joint en annexe n°1 du présent arrêté ;

Vu les modalités de partage du coût des équipements publics, jointes en annexe n°2 du présent arrêté ;

Considérant que l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par des documents d'urbanisme, un mécanisme conventionnel de financement de tout ou partie des équipements publics répondant aux

besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier peut être conclu entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs, 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 du code de l'urbanisme (projet urbain partenarial ou PUP) ;

Considérant que conformément à l'article L.332-11-3 (II) susvisé, lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de PUP desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, le représentant de l'Etat fixe par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, 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 ;

Considérant que le secteur des Pugets Nord à Saint Laurent du Var est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue au PLUM permettant le développement raisonné de ce secteur à travers la mise en valeur du grand paysage du Var et de l'histoire agricole du site, la création d'un quartier mixte dans le respect de l'environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets, et la préservation d'une fluidité des modes de déplacement doux au sein du quartier ;

Considérant que conformément à l'OAP prévue au PLUM, le secteur est identifié pour répondre à l'objectif de production de 500 logements, dont des logements locatifs sociaux dans le cadre du troisième Plan local de l'habitat (PLH3), dans le cadre d'un aménagement mixte comprenant commerces, habitations, activités et services ;

Considérant que les opérations prévues rendent nécessaire la réalisation des équipements publics suivants :

- équipements publics communaux :

- une place ;
- un jardin ;
- un jardin d'enfants ;
- un terrain de sport ;
- un parking planté de 25 places de stationnement ;

- équipements publics métropolitains :

- le barreau des Pugets Est-Ouest ;
- la voie de desserte La centralité ;
- la création de trottoirs situés Route des Pugets ;
- l'aménagement de la voirie pour l'arrêt de bus situé Corniche des Pugets ;
- l'extension du réseau électrique HTA de la Corniche des Pugets ;
- le réseau AEP depuis l'Avenue Pierre et Marie Curie ;
- l'équipement de gestion des eaux pluviales ;

Considérant dès lors qu'il convient d'instaurer un périmètre de PUP au sein duquel les opérations feront l'objet de convention de PUP successives afin de financer tout ou partie des équipements publics communaux et métropolitains répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur des Pugets Nord à Saint Laurent du Var ;

Considérant que le coût global de réalisation de ces équipements publics communaux et métropolitains est estimé, de manière prévisionnelle, à 3 793 000 euros H.T. (valeur septembre 2019) pour les équipements publics communaux, et 10 212 680 euros H.T. (valeur septembre 2019) pour les équipements publics métropolitains ;

Considérant qu'il est nécessaire de fixer les modalités de partage des coûts de ces équipements publics ;

Considérant que, la surface de plancher totale envisagée des constructions étant d'environ 43 925 m², la participation des opérateurs résultant de la prise en charge des équipements publics communaux et métropolitains concernés est évaluée à 247 euros H.T. /m² de surface de plancher ;

Considérant que la commune de Saint Laurent du Var et la Métropole Nice Côte d'Azur ont approuvé l'instauration du périmètre de PUP sur le secteur des Pugets Nord à Saint Laurent du Var ainsi que les modalités de partage du coût des équipements publics, par délibération de leur organe délibérant respectivement en date du 9 octobre 2019 et du 10 octobre 2019 ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer ;

A R R E T E

Article 1

Un périmètre de projets urbains partenariaux, délimité sur le plan comprenant la liste des parcelles concernées et joint en annexe 1 du présent arrêté, est institué pour une durée de quinze (15) ans.

Le présent arrêté sera annexé au Plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM) applicable à la commune de Saint Laurent du Var, conformément à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme.

Article 2

Le montant total des équipements publics communaux et métropolitains à financer sera pris en charge selon la répartition financière figurant en annexe 2 du présent arrêté.

La participation des opérateurs résultant de leur prise en charge des équipements publics listés en annexe 2 correspond à un montant de 247 euros H.T. / m² de surface de plancher.

Article 3

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département des Alpes-Maritimes.

Il sera déposé et affiché pendant un mois en mairie de Saint Laurent du Var ainsi qu'au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur.

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 10 5 JAN. 2020

Le Préfet des Alpes-Maritimes

N° 4352

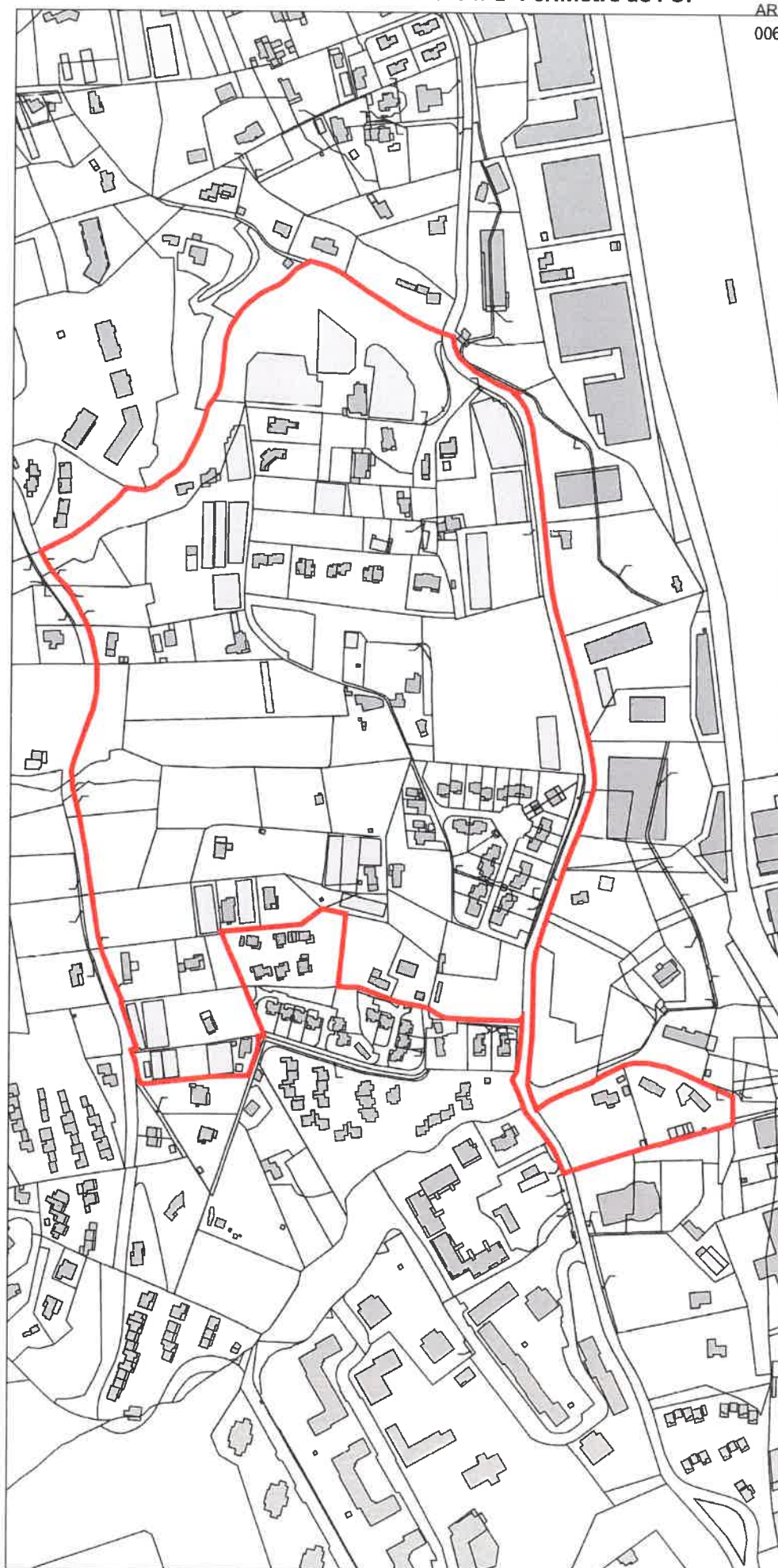
Bernard GONZALEZ

Annexe n°1- Périmètre de PUP

PREFECTURE

AR du 21 octobre 2019

006-200030195-20191010-16097_1-DE



SAINT LAURENT DU VAR

Les Pugets

 Périmètre de PUP
Les Pugets Nord

0 ——— 150m



Liste des parcelles du périmètre :

Parcelles		
Section	Numéro	Surface m ²
BE	55	4212
BE	56	3567
BH	14	13115
BH	17	3144
BH	18	1755
BH	20	3220
BH	21	2751
BH	22	6123
BH	23	7356
BH	52	1739
BH	53	2991
BH	73	733
BH	74	528
BH	75	1119
BH	76	571
BH	77	494
BH	78	4120
BH	80	838
BH	83	799
BH	84	4107
BH	121	1500
BH	123	1052
BH	124	2008
BH	132	53
BH	142	2510
BH	196	508
BH	197	455
BH	198	442
BH	199	234
BH	200	345
BH	201	476
BH	202	589
BH	203	388
BH	204	259
BH	205	372
BH	206	387
BH	207	421
BH	208	423
BH	209	589
BH	210	533
BH	211	402
BH	212	401
BH	213	554
BH	214	38

Parcelles		
Section	Numéro	Surface m ²
BH	215	4
BH	216	2
BH	217	13
BH	218	2
BH	219	1456
BH	220	30
BH	221	12
BH	222	222
BH	223	532
BH	224	512
BH	225	457
BH	226	525
BH	227	8
BH	228	11
BH	229	583
BH	230	44
BH	231	4
BH	232	2830
BH	233	34
BH	234	22
BH	235	266
BH	236	368
BH	237	263
BH	238	218
BH	239	329
BH	240	1320
BH	241	273
BH	278	3379
BH	279	5
BH	284	1553
BH	286	1256
BH	295	2366
BH	296	1500
BH	306	4183
BH	307	1500
BH	322	2614
BH	323	3713
BH	324	1344
BH	325	1501
BH	341	1500
BH	344	303
BH	354	2351
BH	355	1114
BH	393	3763

Parcelles		
Section	Numéro	Surface m ²
BH	394	681
BH	395	9
BH	396	2886
BH	397	231
BH	398	13503
BH	399	44
BI	22	16407
BI	43	802
BI	44	365
BI	45	491
BI	46	602
BI	47	686
BI	48	584
BI	49	663
BI	50	2331
BI	51	8699
BI	53	1512
BI	59	1221
BI	60	1167
BI	61	4751
BI	69	276
BI	71	2029
BI	72	60
BI	73	10
BI	74	47
BI	99	9
BI	101	8
BI	103	23
BI	105	7
BI	106	1837
BI	160	1489
BI	161	11
BI	163	590
BI	164	1314
BI	165	1495
BI	166	1500
BI	168	206
BI	169	5
BI	176	1500
BI	177	1103
BI	178	1500
BI	198	3757
BI	199	5036

Périmètre de PUP Les Pugets Nord

Annexe n°2

Modalités de partage du coût des équipements publics communaux et métropolitains visés dans le cadre de la mise en place d'un PUP dans le secteur des Pugets Nord à Saint Laurent du Var, participations globales, et participation au m² :

Equipements à financer		Type d'équipements	Coût des équipements HT	Part opérateurs %	Part opérateur €	Part opérateur par m² de SPD construite €	Reste à charge HT commune / métropole
Place	Equipements commune		568 000 €	70%	397 600 €	9 €	170 400 €
Jardin			1 568 000 €	70%	1 097 600 €	25 €	470 400 €
Jardin enfants			355 000 €	70%	248 500 €	6 €	106 500 €
Terrain sport			852 000 €	70%	596 400 €	14 €	255 600 €
Parking planté 25 places			450 000 €	70%	315 000 €	7 €	135 000 €
Total Equipements commune			3 793 000 €		2 655 100 €		1 137 900 €
Barreau des Pugets Est-Ouest	Equipements métropole		5 894 800 €	80%	4 715 840 €	107 €	1 178 960 €
Voie de desserte La centralité			709 425 €	80%	567 540 €	13 €	141 885 €
Création de trottoir route des Pugets			1 811 000 €	70%	1 267 700 €	29 €	543 300 €
Aménagement de voirie pour arrêt de bus Corniche des Pugets			190 080 €	80%	152 064 €	3 €	38 016 €
Extension réseau électrique HTA Corniche des Pugets			100 375 €	100%	100 375 €	2 €	- €
Réseau AEP depuis avenue Pierre et Marie Curie			297 000 €	100%	297 000 €	7 €	- €
Equipement de gestion des eaux pluviales		1 210 000 €	90%		1 089 000 €	25 €	121 000 €
Total Equipements MNCA			10 212 680 €		8 189 519 €		2 023 161 €
TOTAL GENERAL			14 005 680 €		10 844 619 €	247 €	3 161 061 €

Nombre de m² de SDP	43925
Montant de la participation PUP / m² SDP	247 €