

PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, président

DELIBERATION N° 23.2 : COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR - INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PROJETS URBAINS PARTENARIAUX ET DETERMINATION DES MODALITES DE PARTAGE POUR LE FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS SUR LE SECTEUR SQUARE BENES

Etaient présents : M. Christian ESTROSI, M. Louis NEGRE, Mme Colette FABRON, M. Honoré COLOMAS, Mme Gisèle KRUPPERT, M. Gérard MANFREDI, M. Xavier BECK, M. Joseph SEGURA, M. Charles SCIBETTA, M. Jean-Paul DALMASSO, M. Fernand BLANCHI, M. Loïc DOMBREVAL, M. Bernard ASSO, M. Jean-François SPINELLI, M. Philippe PRADAL, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, M. Christian TORDO, Mme Janine GILLET, M. Rudy SALLES, M. Jean-Marie BOGINI, M. Hervé PAUL, M. Pierre-Paul LEONELLI, M. Antoine VERAN, M. Roger ROUX, M. Lauriano AZINHEIRINHA, Mme Nadia LEVI, Mme Martine OUAKNINE, M. Jean-Marie AUDOLI, Mme Martine BARENGO-FERRIER, Mme Josiane BORGOGNO, M. Philip BRUNO, M. Angelin BUERCH, M. Stéphane CHERKI, M. René CLINCHARD, M. Bernard CORTES, M. Pierre-Paul DANNA, Mme Patricia DEMAS, M. Jean-François DIETERICH, M. Jean-Paul FABRE, M. Alexandre FERRETTI, M. Jean-Pierre BERNARD, M. Henri GIUGE, M. Claude GUIGO, Mme Pascale GUIT, M. Jean-Pierre ISSAUTIER, M. Roger MARIA, M. Jean-Michel MAUREL, Mme Murielle MOLINARI, M. Gérard STEPPEL, M. Maurice ALBERTI, M. Bernard BAUDIN, Mme Emmanuelle BIHAR, M. André CHAUVET, Mme Catherine CHAVEPEYRE-LUCCIONI, Mme Marie-Madeleine CORBIERE, M. Jacques DEJEANDILE, Mme Denise FABRE, Mme Hélène FABRIS, Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, Mme Pascale FERRALIS, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Jean-Michel GALY, M. Patrick GUEVEL, Mme Danielle HEBERT, Mme Christine JACQUOT, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, Mme Marie-Christine LEPAGNOT, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, M. Franck MARTIN, Mme Nicole MERLINO-MANZINO, M. Michel MONTAGNAC, Mme Catherine MOREAU, M. Richard PAPAIZIAN, M. Simon PEGURIER, Mme Marie-Dominique RAMEL, Mme Anne RAMOS, Mme Agnès RAMPAL, M. Olivier ROBAUT, M. Robert ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, M. Dominique SCHMITT, M. Hervé SPIELMANN, M. Marcel VAIANI, Mme Martine MARTINON, M. Gérard VANDERBORCK, M. Guillaume ARAL, Mme Liliane CARREAU, Mme Célia GEORGES, M. Gaël NOFRI, M. Patrick ALLEMAND, Mme Dominique BOY-MOTTARD, M. Paul CUTURELLO, M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Christine DOREJO, M. Olivier BETTATI, M. Benoit KANDEL, M. Henri REVEL, M. Jean THAON.

Etaient absents ou excusés : Mme Marine BRENIER, M. Joseph CALZA, M. Richard LIONS, Mme Anne SATTONNET, M. Emile TORNATORE, Mme Andrée ALZIARI-NEGRE a donné pouvoir à Mme Catherine CHAVEPEYRE-LUCCIONI, Mme Marie-Christine ARNAUTU a donné pouvoir à M. Gérard VANDERBORCK, M. Gérard BAUDOUX a donné pouvoir à M. Bernard BAUDIN, Mme Micheline BAUS a donné pouvoir à M. Richard PAPAIZIAN, Mme Paule BECQUAERT a donné pouvoir à M. Jean-Michel MAUREL, Mme Isabelle BRES a donné pouvoir à M. Antoine VERAN, M. Paul BURRO a donné pouvoir à M. Henri GIUGE, Mme Marcelle CHANVILLARD a donné pouvoir à M. Hervé SPIELMANN, M. José COBOS a donné pouvoir à Mme Anne-Laure RUBI, Mme Christelle D'INTORNI a donné pouvoir à Mme Patricia DEMAS, Mme Maty DIOUF a donné pouvoir à Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, Mme Amélie DOGLIANI a donné pouvoir à M. Robert ROUX, M. Marc-André DOMERGUE a donné pouvoir à M. Guillaume ARAL, M. Alain FRERE a donné pouvoir à Mme Colette FABRON, M. Jean-Marc GIAUME a donné pouvoir à M. Jean-Michel GALY, M. Olivier GUERIN a donné pouvoir à M. Olivier ROBAUT, Mme Corinne GUIDON a donné pouvoir à M. Patrick GUEVEL, Mme Joëlle MARTINAUX a donné pouvoir à Mme Pascale FERRALIS, M. Michel MEINI a donné pouvoir à M. Angelin BUERCH, Mme Françoise MONIER a donné pouvoir à M. Lauriano AZINHEIRINHA, Mme Laurence NAVALES a donné pouvoir à Mme Marie-Dominique RAMEL, Mme Véronique PAQUIS a donné pouvoir à M. Christian TORDO, M. Jean-Michel SEMPERE a donné pouvoir à M. Charles SCIBETTA, M. Philippe SOUSSI a donné pouvoir à M. Franck MARTIN, M. Christophe TROJANI a donné pouvoir à M. Roger ROUX, M. Gilles VEISSIERE a donné pouvoir à M. Maurice ALBERTI, M. Auguste VEROLA a donné pouvoir à M. André CHAUVET,

Secrétaire : Madame Célia GEORGES.

Au cours de cette séance, le conseil métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Acte exécutoire au 12 octobre 2016

006-200030195-20160930-10615_1-DE

<i>Séance du 30 septembre 2016</i>	<i>N° 23.2</i>
<u>RAPPORTEUR</u> : Monsieur Christian TORDO - Président de la commission emploi, développement économique, aménagement et urbanisme	
<u>COMMISSIONS</u> : 3 - EMPLOI, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, AMENAGEMENT ET URBANISME 5 - VOIRIE METROPOLITAINE	
<u>OBJET</u> : COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR - INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PROJETS URBAINS PARTENARIAUX ET DETERMINATION DES MODALITES DE PARTAGE POUR LE FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS SUR LE SECTEUR SQUARE BENES	

Le conseil métropolitain réuni en séance publique,

Après audition des commissions compétentes,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-41-3, L.5217-1 et L.5217-2,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.332-11-3, L.332-11-4, R.332-25-1, R.332-25-2, R.332-25-3,

Vu la loi n° 2010-1958 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 et notamment l'article 28 sur la réforme de la fiscalité de l'urbanisme,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

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 mentionnées à l'article R. 121-4-1 du code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,

Vu la délibération du conseil métropolitain du 21 juin 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Laurent du Var

Vu la délibération du conseil métropolitain du 20 décembre 2013 portant approbation de la modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Laurent du Var,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Laurent-du-Var du 28 septembre 2016 donnant un avis favorable à l'instauration d'un périmètre de projets urbains partenariaux et aux modalités de partage du coût des équipements publics, objets de la présente,

<i>Séance du 30 septembre 2016</i>	PREFECTURE Acte exécutoire au 12 octobre 2016 N° 23200030195-20160930-10615_1-DE
OBJET : COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR - INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PROJETS URBAINS PARTENARIAUX ET DETERMINATION DES MODALITES DE PARTAGE POUR LE FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS SUR LE SECTEUR SQUARE BENES	

Vu la convention de transfert de maîtrise d’ouvrage conclue entre la Métropole Nice Côte d’Azur et la Commune de Saint-Laurent-du-Var le 28 juillet 2016,

Vu le périmètre de 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 un mécanisme conventionnel de préfinancement d’équipements publics répondant aux besoins de futurs habitants ou usagers de constructions à édifier dans une zone,

Considérant que par ce type de convention dit de projet urbain partenarial (PUP), lorsqu’une ou plusieurs opérations d’aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d’équipements publics, les propriétaires de terrains, aménageurs ou constructeurs, peuvent les financer en tout ou partie, proportionnellement aux besoins générés par leur opération,

Considérant qu’aux termes du II de l’article L.332-11-3 du code de l’urbanisme, 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, l’établissement public compétent en matière d’urbanisme doit par délibération ou, dans le cadre des opérations d’intérêt national (OIN), le Préfet, par arrêté préfectoral, doit :

- d’une part, délimiter un périmètre de PUP à l’intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs porteurs d’opérations d’aménagement ou de construction participeront au coût de ces équipements publics ;
- d’autre part, fixer les modalités de partage du coût de ces derniers.

Considérant que l’opération communale d’aménagement sur le secteur dénommé « Square Bènes », sis entre l’avenue François Béranger et l’avenue Thomas Decaroli, la rue Jean Baptiste Bermond et l’avenue du Général Leclerc sur la commune de Saint-Laurent-du-Var, est aujourd’hui engagée à travers la conclusion :

- d’une part, d’une convention de transfert de maîtrise d’ouvrage signée le 28 juillet 2016 entre la commune de Saint-Laurent-du-Var et la Métropole, permettant à la Commune d’assumer la totalité des maîtrises d’ouvrages à l’intérieur du périmètre opérationnel de Square Bènes, y compris, dès lors, les travaux de voiries relevant en principe de la compétence de la Métropole ;
- d’autre part, d’une concession d’aménagement signée le 4 août 2016 entre la commune de Saint-Laurent-du-Var et la Société Publique Locale Côte d’Azur Aménagement (SPL), permettant à la Commune, sur ces bases, de confier à la SPL la réalisation de l’ensemble des équipements publics induits par l’opération,

Séance du 30 septembre 2016	PREFECTURE Acte exécutoire au 12 octobre 2016 N° 23 200030195-20160930-10615_1-DE
OBJET : COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR - INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PROJETS URBAINS PARTENARIAUX ET DETERMINATION DES MODALITES DE PARTAGE POUR LE FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS SUR LE SECTEUR SQUARE BENES	

Considérant que le financement de ces équipements est prévu à travers l’instauration d’un périmètre de Projet Urbain Partenarial , objet de la présente et correspondant au périmètre de la concession d’aménagement, qui permettra de faire participer à la prise en charge de leurs coûts, les projets privés qui ont vocation à s’y développer,

Considérant que le coût prévisionnel global des équipements publics communaux et métropolitains envisagés dans le cadre de l’opération Square Bènes représente environ 8 511 440 euros HT, comprenant :

- un coût prévisionnel global des équipements publics métropolitains de 1 738 142 euros HT,
- un coût prévisionnel global des équipements publics communaux de 6 773 298 euros HT,

Considérant que la part des équipements publics financés par les opérateurs privés dans le cadre de conventions de PUP à venir est estimée à 3 752 205 € (opération non soumise à TVA) dont :

- 1 042 885 euros, représentant 60% du coût prévisionnel des équipements publics métropolitains,
- 2 709 320 euros représentant 40% du coût prévisionnel des équipements publics communaux,

Considérant que ces équipements publics réalisés sous maîtrise d’ouvrage de la Société Publique Locale Côte d’Azur Aménagement, conformément à la concession d’aménagement susmentionnée, reviendront dans le patrimoine de la Commune (l’école maternelle, la crèche et les travaux d’aménagement du Square Bènes) et de la Métropole (les voiries),

Considérant qu’à ce jour, le secteur Square Bènes est inscrit en servitude d’attente de projet (SAP n°6) au Plan Local d’Urbanisme (PLU) en vigueur, tel qu’il résulte de la procédure de modification n°1 approuvée lors du conseil métropolitain du 19 février 2016,

Considérant que cette SAP n°6 permet de fortement limiter les potentiels de constructibilités sur ce secteur jusqu’à son échéance, à savoir le 21 juin 2018,

Considérant que la prochaine procédure de modification (n°2) du PLU de Saint-Laurent-du-Var, en cours actuellement, permettra la levée de cette SAP avant son terme, par 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 qu’au regard de ce qui précède, la Métropole envisage donc l’instauration d’un périmètre de PUP, tel que joint en annexe n°1 de la présente, pendant une durée de quinze ans à compter du caractère exécutoire de la modification n°2 du PLU de Saint-Laurent-du-Var, sur la base des modalités de partage du coût des équipements publics à réaliser, telles que jointes en annexe n°2 de la présente,

<i>Séance du 30 septembre 2016</i>	PREFECTURE Acte exécutoire au 12 octobre 2016 N° 23200030195-20160930-10615_1-DE
OBJET : COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR - INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PROJETS URBAINS PARTENARIAUX ET DETERMINATION DES MODALITES DE PARTAGE POUR LE FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS SUR LE SECTEUR SQUARE BENES	

Considérant que la Métropole devra saisir le Préfet des Alpes-Maritimes, compétent dans le périmètre de l'OIN, pour instaurer ledit périmètre et fixer les modalités de partage, tels qu'elles figurent en annexes de la présente délibération,

Considérant que les conventions de PUP qui seront successivement établies au sein du périmètre défini en annexe n°1 de la présente, pourront également permettre le financement d'autres équipements que ceux identifiés en annexe n°2, en fonction des besoins générés par chaque opération, en application du II de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme,

Considérant l'intérêt général que représente ce projet pour la commune de Saint-Laurent-du-Var, aussi bien en termes de développement économique, de requalification de son tissu urbain central et de production de logements,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

1°/ - approuve l'instauration du périmètre de projet urbain partenarial tel que délimité en annexe n° 1 de la présente, à compter du caractère exécutoire de la modification n°2 du PLU de Saint-Laurent-du-Var,

2°/ - approuve les modalités de partage pour le financement du coût des équipements publics telles que définies en annexe n° 2 de la présente,

3°/ - approuve la délimitation dudit périmètre pour une durée de quinze ans, pendant laquelle les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs qui y développent des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, au financement du coût des équipements publics identifiés en annexe n°2 de la présente délibération,

4°/ - autorise monsieur le président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégataires de signature, à solliciter monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes afin :

- d'instaurer par arrêté préfectoral le périmètre de PUP joint en annexe n°1 de la présente, pour une durée de quinze ans,**
- de fixer les modalités de partage pour le financement du coût des équipements publics telles que définies en annexe n° 2 de la présente,**

5°/ - autorise monsieur le président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégataires de signature, à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération,

La présente délibération, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera affichée durant un mois en mairie de Saint-Laurent-du-Var et au siège de la Métropole. La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole.

<i>Séance du 30 septembre 2016</i>	PREFECTURE Acte exécutoire au 12 octobre 2016 N° 232 406200030195-20160930-10615_1-DE
<u>OBJET</u> : COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR - INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PROJETS URBAINS PARTENARIAUX ET DETERMINATION DES MODALITES DE PARTAGE POUR LE FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS SUR LE SECTEUR SQUARE BENES	

ADOpte A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

M. Olivier BETTATI, M. Benoit KANDEL, M. Henri REVEL, M. Guillaume ARAL (pouvoir de M. Marc-André DOMERGUE), M. Gérard VANDERBORCK (pouvoir de Mme Marie-Christine ARNAUTU) s'abstiennent

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT,
Christian ESTROSI**

PREFECTURE

AR du 12 octobre 2016

006-200030195-20160930-10615_1-DE

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 îlots 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	
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%	Total
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
Esplanade centrale	Participation au vu de la SDP prévisionnelle globale (€)*	179 730	113 331	164 665	45 153	108 532
Parking communal Impasse de Gaulle	Participation au vu de la SDP prévisionnelle globale (€)*	22 801	14 377	20 889	5 728	13 768
Total I		796 430	502 199	729 671	200 085	480 934
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
Prolongement de l'impasse de Gaulle	Participation pour une SDP prévisionnelle globale (€)*	80 813	50 958	74 039	20 302	48 800
Total II		306 566	193 309	280 868	77 018	185 123
Total I + II		1 102 996	695 508	1 010 539	277 103	666 058

* Participation au vu de la SDP prévisionnelle globale (€) : il s'agit des montants indicatifs au vu de la SDP prévisionnelle par îlots 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	400,44
Esplanade centrale	soit une participation par m² de SDP construit (€)*	24,24	24,24	24,24	24,24	24,24	121,18
Parking communal Impasse de Gaulle	soit une participation par m² de SDP construit (€)*	3,07	3,07	3,07	3,07	3,07	15,37
Total I		107,40	107,40	107,40	107,40	107,40	537,00
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	152,21
Prolongement de l'impasse de Gaulle	soit une participation par m² de SDP construit (€)*	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90	54,49
Total II		41,34	41,34	41,34	41,34	41,34	206,70
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.