

MAIRIE de LE PRADET  
EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du Conseil Municipal  
de la Commune de LE PRADET

SEANCE DU 6 JUIN 2016

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
33	33	32

N° 16-DCM-DGS-058

L'AN DEUX MILLE SEIZE & LE SIX JUIN à quatorze heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Hervé STASSINOS, MAIRE.

Date de convocation du Conseil Municipal : 31 Mai 2016

**OBJET DE LA DELIBERATION** : MISE EN PLACE D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL RELATIF AU SECTEUR DE LA BAYETTE – SIGNATURE D'UNE PREMIERE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA SOCIETE COGEDIM PROVENCE

**PRESENTS** : Mmes et MM Hervé STASSINOS – Christian GARNIER – Valérie RIALLAND – Lionel RIQUELME – Josiane SICCARDI – Pascal CAMPENS – Cécile GOMEZ – Jean-François PLANES – Bérénice BONNAL – Jean-Michel PEYRATOUT – Daniel DUVOUX – Paul MOUROT – Michel LUCIANI – Jean-Claude VEGA – Bénédicte LE MOIGNE – Viviane TIAR – Agnès BIASUTTO – Valérie AUBRY – Jean-Marc ILLICH – Gaëlle REBEC – Céline PRATI-AIGUIER – Dominique ROLLAND – Marie-Paule DELAROCQUE – Yves PARENT – Nicole VACCA – Bernard PEZERY - Frédéric FIORE

**POUVOIRS** : Daniel VESSEREAU à Bérénice BONNAL  
Denis CHAMBI à Jean-Michel PEYRATOUT  
Magali VINCENT à Gaëlle REBEC  
Stéphane BELTRA à Marie-Paule DELAROCQUE  
Jennifer DELI à Frédéric FIORE

**ABSENTE** : Christelle DEHAYE

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Céline PRATI-AIGUIER

=====

**M. Christian GARNIER, Adjoint au Maire, donne lecture de l'exposé suivant :**

L'opération d'aménagement dite de « La Bayette » porte sur la réalisation d'un programme mixte visant à requalifier l'entrée de ville Est du Pradet. Son périmètre opérationnel recouvre 7 parcelles composant un ensemble de 18 690 m<sup>2</sup> :

	Section	N° cadastre	Surface en m <sup>2</sup>	
Phase 1	AX	369	3 248	12 714 m <sup>2</sup>
	AX	370	3 248	
	AX	498	6 218	
Phase 2	AX	144	21	5 976 m <sup>2</sup>
	AX	145	2 692	
	AX	368	2 799	
	AX	497	464	



Le programme des constructions de l'opération de La Bayette est le suivant :

- Phase 1 (tranche ferme) : le 15 octobre 2015, l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA lançait une consultation d'opérateurs portant sur la cession des parcelles cadastrées AX n°369 et 370 appartenant actuellement à l'EPF PACA et AX n°498 appartenant à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée. Désignée lauréate de cette consultation le 24 mars 2016, la société COGEDIM PROVENCE envisage la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 123 logements (70 logements en accession à la propriété et 53 logements locatifs sociaux) représentant une surface de plancher d'environ 7 250 m<sup>2</sup>.
- Phase 2 : sur la base d'une programmation respectant les règles du PLU, réalisation d'une opération mixte logements / commerces pour environ 3 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur les parcelles cadastrées AX n°144, 145, 497 et 368, aujourd'hui non maîtrisées par les collectivités.

De l'avis des gestionnaires de voirie, les conditions d'accès actuelles ne permettent pas la mise en œuvre d'un tel projet. Des aménagements de voirie sont donc rendus nécessaires pour en assurer une desserte sécurisée. L'opération d'aménagement de la Bayette nécessite en effet la création d'un giratoire sur la RD 559, au droit du chemin de La Foux, ainsi que le réaménagement d'une partie du chemin de la Carraire. Cette opération appelle également un renforcement du réseau électrique. Le coût prévisionnel de ces équipements publics est estimé à 755 000 €.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme prévoit qu'il appartient à la Commune, seule compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres à l'opération, de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération, qu'elle en soit maître d'ouvrage ou que cette maîtrise d'ouvrage incombe à d'autres personnes publiques. Au sein du périmètre du PUP, les constructions sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

Afin de valider les modalités de prise en charge d'une partie des ouvrages précités rendus nécessaires par l'opération de La Bayette, il est proposé la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial sur l'ensemble du périmètre de cette opération, phase 1 et phase 2 comprise, tel que délimité au plan joint en annexe à la présente délibération (Cf. annexe 1).

La fraction du coût des équipements publics mis à la charge des aménageurs, constructeurs, ou propriétaires fonciers, est répartie de la façon suivante :

- Aménagement d'un giratoire sur la RD 559 : 75% du coût en financement privé au titre du PUP, 25 % en financement public,
- Réaménagement du chemin de la Carraire : 75% du coût en financement privé au titre du PUP, 25 % en financement public,
- Renforcement électrique : 100 % en du coût en financement privé au titre du PUP.

Le projet de logements que la Société COGEDIM PROVENCE envisage de réaliser correspondant à la phase 1 (tranche ferme) de l'opération de La Bayette, il est également proposé la signature la signature d'une première convention de PUP entre la société COGEDIM PROVENCE et la Ville du Pradet. En effet, c'est la Commune qui réalisera l'ensemble des équipements, par délégation de maîtrise d'ouvrage de la part du Département du Var en ce qui concerne les travaux relatifs à l'aménagement d'un giratoire sur la RD 559. Il est rappelé que le Département du Var et la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée seront également sollicités à participer financièrement au Projet Urbain Partenarial.

La première convention de Projet Urbain Partenarial est annexée à la présente délibération (Cf. annexe 2) et précise notamment :

- Le périmètre sur lequel s'applique la convention de PUP et ses signataires,
- La liste des travaux et équipements qui seront réalisés et l'engagement du maître d'ouvrage sur leur délai de réalisation,
- Le coût prévisionnel de la réalisation de ces travaux et équipements et la quote-part du coût mis à la charge de la société COGEDIM PROVENCE,
- Le montant total de la participation financière à la charge de la société COGEDIM PROVENCE soit 391 734 €.
- La durée d'exonération de la taxe d'aménagement fixée à 10 ans.

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3 et L.332-11-4,

**Vu** la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, notamment son article 43,

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

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 décembre 2011,

**Vu** le périmètre de PUP ci annexé,

**Vu** le projet de convention de PUP ci annexé,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,**

**Décide :**

D'approuver la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial en vue de financer les équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de l'opération de La Bayette,  
D'approuver le périmètre du Projet Urbain Partenarial de La Bayette, tel qu'annexé à la présente délibération,

D'approuver le 1<sup>er</sup> projet de convention de Projet Urbain Partenarial entre la Société COGEDIM PROVENCE et la Commune du Pradet, annexé à la présente délibération, pour un projet immobilier portant sur la phase 1 (tranche ferme) de l'opération de La Bayette,

De préciser qu'en application de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention,

De solliciter les participations prévues à la convention de PUP auprès du Département du Var et de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée,

D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention et ses avenants éventuels,

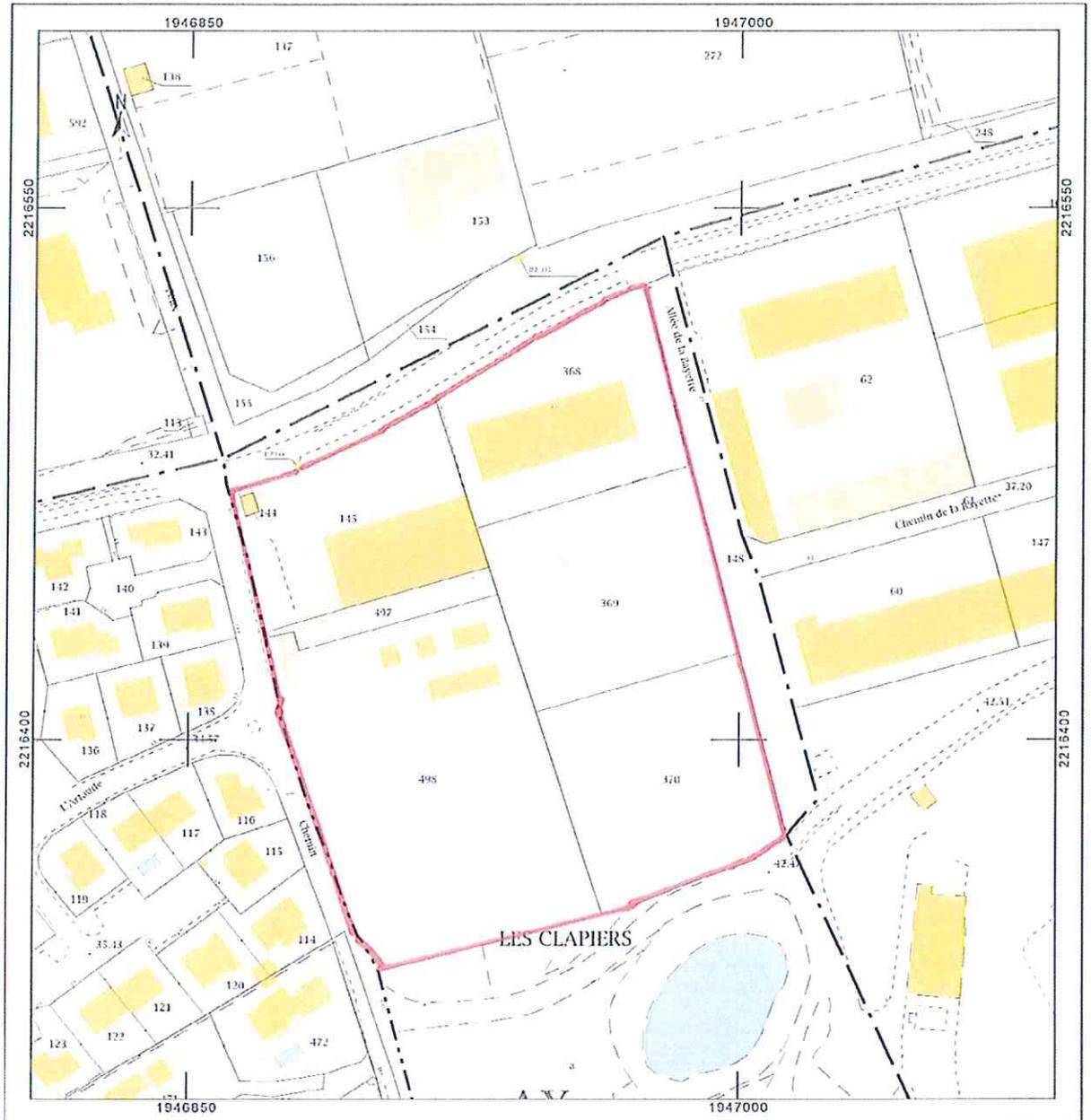
D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces nécessaires à l'exécution de cette convention,

Conformément à l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Un avis de mention de la signature du PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en Mairie pendant un mois ; et publié au recueil des actes administratifs.

ANNEXE 1

MISE EN PLACE D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL RELATIF AU SECTEUR DE LA BAYETTE – SIGNATURE D'UNE PREMIERE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA SOCIETE COGEDIM PROVENCE

Périmètre du Projet Urbain Partenarial « La Bayette »



ANNEXE 2

MISE EN PLACE D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL RELATIF AU SECTEUR DE LA BAYETTE – SIGNATURE D'UNE PREMIERE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA SOCIETE COGEDIM PROVENCE

Convention de Projet Urbain Partenarial « La Bayette »  
avec la Société COGEDIM PROVENCE

L'exposé mis aux voix est adopté à l'UNANIMITÉ

25 Voix **POUR**

7 **ABSTENTIONS** (Marie-Paule DELAROCQUE – Yves PARENT – Nicole VACCA – Bernard PEZERY - Frédéric FIORE – Stéphane BELTRA – Jennifer DELI)

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures.

Signé : Le Maire, Hervé STASSINOS

Acte exécutoire en application  
de l'article 2 de la loi du 2 mars 1982.

Transmis au contrôle de légalité le :  
20 JUIN 2016

Publié ou notifié le : 21 JUIN 2016



Le Maire,

Pour le Maire empêché,  
L'ADJOINT,

Christian GARNIER  
le 1er Adjoint



Pour le Maire empêché,  
L'ADJOINT,

Christian GARNIER  
le 1er Adjoint