



CUERS
Mairie de Cuers

DIRECTION DE L'ADMINISTRATION
GENERALE ET DE L'ACHAT
Service Administration Générale

Conseil Municipal du 24 mai 2023

PROCES-VERBAL

Conseillers Municipaux : Effectif : 33 ; Présents : 25 ; Pouvoirs : 6 ; Absents excusés : 2

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-quatre mai à dix-huit heures, le CONSEIL MUNICIPAL de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle polyvalente du Pôle Culturel, sous la présidence de **M. Bernard MOUTTET**, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. MOUTTET Bernard, **M. CABRI** Gérard, **Mme MARTEDDU** Marie-Noëlle, **Mme LEROY** Bénédicte, **M. COTTET-MOINE** Patrick, **Mme EPHESTION** Angélique, **M. LANDA** Jean-Claude, **Mme SAMAZAN** Léa, **M. RICHARD** Gérard, **Mme QUENET** Arlette, **Mme GUFFOND** Dominique, **M. ALBERIGO** Jean-Claude, **M. DUMET** Dany, **Mme GAUTIER** Denise, **M. KAUPP** Philippe, **Mme LUCIANI** Valérie, **M. DELVALEE** Stéphane, **Mme SINTES** Magali, **M. LUPI** Robert, **Mme FERARD** Thérèse, **M. PRIOR** Floréal, **M. MALFATTO** Eric, **Mme AMBROGIO** Séverine, **Mme LEGOND** Chloé, **M. CHABLE** Pierre-Laurent,

ETAIENT REPRESENTES :

A donné pouvoir conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

M. DAUMAS Robert	procuration à
Mme BLATCHE-GRAFFIN Martina	procuration à
M. MICHEL Robert	procuration à
M. DEON Ludovic	procuration à
Mme PAPPÀ Elodie	procuration à
Mme GAGLIARDI Carine	procuration à

M. MOUTTET Bernard,
M. COTTET-MOINE Patrick,
Mme LUCIANI Valérie,
M. LANDA Jean-Claude,
Mme LEROY Bénédicte,
M. LUPI Robert,

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

M. PAPAZIAN Raphaël, **M. BAZILE** Benoît.



M. le Maire constate que le quorum est atteint, déclare la séance ouverte et donne lecture des pouvoirs qui lui ont été remis.

Le Conseil Municipal désigne **Mme LUCIANI Valérie** en qualité de secrétaire de séance à l'**unanimité**.

Approbation du compte-rendu de la séance du 27 avril 2023 : Le compte-rendu du Conseil Municipal est adopté à l'**unanimité**.

Informations relatives aux décisions :

DECISIONS DU MAIRE	
N°2023/10	⇒ Demande d'aide financière au DEPARTEMENT au titre du Fonds d'Initiative Cantonale 2023 (FIC) dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment de l'Oustau per Touti.

PRESENTATION DES DELIBERATIONS INSCRITES A L'ORDRE DU JOUR

N°2023/05/01 : APPROBATION DU BILAN DE CLOTURE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT QUARTIER LES PEIREGUINS

M. CABRI expose à l'assemblée que par délibération n°2009/12/02, notifiée en décembre 2009, la SAGEM a été désignée Concessionnaire de l'aménagement du quartier « les Peireguins ».

Cette concession devait permettre la viabilisation d'environ 10 hectares en plusieurs phases opérationnelles et la mise en place d'un programme global de constructions représentant une surface hors œuvre nette d'environ 31 000 m² (SHON) dont au minimum 30% sont destinés à des logements collectifs locatifs sociaux ou pour de l'accession maîtrisée.

La Concession est arrivée à expiration le 28 décembre 2019. Le présent dossier de clôture intervient dans ce contexte.

Il est proposé aux Membres du Conseil Municipal de prendre connaissance du bilan de clôture, ci-annexé, composé de son bilan financier et de son bilan foncier, l'ensemble ayant été attesté par le Commissaire aux Comptes de la SAGEM.

OBSERVATIONS :

M. le Maire : je rappelle en outre que ce dossier est un héritage de la gestion de l'équipe précédente

M. Chable : c'est un double héritage ce dossier M. le Maire, un héritage de 2004 et de 2009 donc de 2 équipes municipales. J'ai lu avec attention le dossier je constate que l'état des lieux est de 2021 je m'en étonne il est également troublant que ces comptes aient pu être validés par un commissaire aux comptes. Son contenu est pour nous une plaisanterie.

Vous auriez dû faire un contradictoire indépendant pour protéger les intérêts de la commune. Un exemple parmi bien d'autres. Force est de constater qu'il y a un déficit nous aimerions bien savoir de quelle manière il est pris en charge.

On votera donc contre.

M. le Maire : les documents datent de 2021 parce qu'il ne s'est rien passé depuis. J'entends vos propos M. Chable mais je me dois de vous rappeler qu'un commissaire aux comptes est indépendant et qu'il est très étonnant que vous puissiez en contester la rigueur.

M. Cabri : Je complète en indiquant que le commissaire aux comptes n'exerce que sous le contrôle de la Cour des comptes et des tribunaux son avis nous garantit donc de la qualité des informations comptables du document.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

→ **DECIDE, à la majorité (Pour : 27 ; Contre : 04 (M. MALFATTO, Mme AMBROGIO, Mme LEGOND, M. CHABLE)**

- **D'APPROUVER** le bilan de clôture de la Concession d'aménagement quartier les Peireguins, en date du 25 avril 2023.
- **D'AUTORISER** M. le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour finaliser cette opération et signer toutes les pièces nécessaires.

N°2023/05/02 : ADOPTION D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ET AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN PROTOCOLE DANS LE CADRE DU CONTENTIEUX SAGEM

M. LE MAIRE expose à l'assemblée qu'un traité de concession d'aménagement avait été signé le 22 décembre 2009 entre la Commune de Cuers et la SAGEM, puis notifié le 29 décembre 2009 à l'aménageur désigné.

A la suite de nombreux aléas relatifs à l'augmentation importante du prix d'achat des terrains, le projet s'est retrouvé à l'arrêt.

Les parties ont engagé des discussions en 2019 pour parvenir à la conclusion d'un avenant au traité de concession. Nonobstant ces pourparlers, les parties ne sont pas parvenues à trouver un accord pour prolonger la durée de la concession. Le traité de concession est donc arrivé à échéance le 29 décembre 2019.

La SAGEM a formé un recours indemnitaire contre la Commune de Cuers devant le Tribunal administratif de TOULON (n°2000846) pour solliciter le paiement d'une indemnité de 11 518 467 €.

La Commune a sollicité la condamnation de la SAGEM à lui verser une somme de 2 133 094 € outre intérêts moratoires, correspondant au règlement d'une participation pour un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

L'affaire est toujours pendante devant cette juridiction, mais l'instruction est close depuis le 30 septembre 2020.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées pour trouver une issue amiable à ce contentieux, plutôt que de soumettre leur différend à l'appréciation des Tribunaux.

Ainsi, la SAGEM consent dans le cadre des concessions réciproques entre les parties à :

- Renoncer irrévocablement à former toutes les demandes indemnitaires à l'encontre de la Commune,
- Renoncer aux 1 539 681 € restant à percevoir au titre de la concession,
- Renoncer à obtenir l'indemnisation de 7,6 millions d'euros de manque à gagner,
- Renoncer à obtenir l'indemnisation de 425 000 € au titre de l'impact causé, à son résultat financier par les retards de commercialisation,
- Renoncer à obtenir 200 000 € de préjudice d'image,
- S'engager à se désister irrévocablement de son recours enregistré sous le numéro 2000846 devant le Tribunal Administratif de Toulon.

La SAGEM se désistera dans un délai de 1 mois à compter de la constatation, par les parties, de l'accomplissement des objectifs fixés au protocole transactionnel.

De son côté, la Commune consent, dans le cadre des concessions réciproques entre les parties à :

- Intégrer au bilan prévisionnel de la concession à conclure avec le futur concessionnaire, le déficit figurant dans le bilan de la concession SAGEM à savoir 995 000 €.
- Renoncer à exiger le paiement de la somme de 2 133 094 € correspondant au solde du PAE.
- Présenter en Conseil municipal une nouvelle concession confiée à la SPL SAGEP.

OBSERVATIONS :

M. Chable : Tout ça pour ça. Tous ces silences et ces non-dits qui peuvent se résumer ainsi : nous sommes en face d'un aménageur qui n'a pas voulu assumer ce pour quoi il s'est vu confier la concession à savoir son risque économique. Tout est là. La menace du procès et des 11000000 € était délirante et n'avait de sens que de faire peur. Ce n'est pas votre protocole c'est le leur. C'est une capitulation de votre part. Ce document va à l'encontre du droit des affaires et je pourrais multiplier les exemples d'aberration dans son contenu. Vous avez choisi la facilité. On a perdu 3 ans. Vous feriez mieux de travailler mieux ce type de dossier que de vous faire mousser sur l'environnement et le choix de matériaux et de coloris pour votre voirie. Il fallait faire autrement c'était une question d'envie et de courage.

M. le Maire : Je rassure M. Chable sur le fait que je n'ai jamais eu peur dans ce dossier. Vous êtes avocat j'ai pris la décision de purger cette situation nous prenons acte de votre désaccord. La SAGEP est notre SPL, on fera travailler notre SPL.

M. Cabri : toutes les parties ont eu des difficultés. Le planning a été retardé près de 4 ans et la maquette financière initiale a été rompue à cause de la spéculation foncière de la ville à l'époque. Face à cette situation nous avons décidé de trouver un compromis. Il faut vivre Cuers pour comprendre.

M. Chable : ce n'est pas un compromis. La vie de Cuers oui mais il y a aussi la loi à respecter.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

→ **DECIDE**, à la majorité (Pour : 27 ; Contre : 04 (M. MALFATTO, Mme AMBROGIO, Mme LEGOND, M. CHABLE)

- **D'APPROUVER** le protocole d'accord transactionnel, entre la SAGEM et la Commune de Cuers.
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer ledit protocole et tout document y afférent, concourant à sa bonne exécution.

N°2023/05/03 : APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ET DESIGNATION DE LA SPL SAGEP POUR L'OPERATION D'AMENAGEMENT QUARTIER LES PEIREGUINS

M. ALBERIGO expose qu'un traité de concession d'aménagement avait été signé le 22 décembre 2009 entre la Commune de Cuers et la SAGEM, puis notifié le 29 décembre 2009 à l'aménageur désigné.

A la suite de nombreux aléas relatifs à l'augmentation importante du prix d'achat des terrains, le projet s'est retrouvé à l'arrêt.

La concession est donc arrivée à expiration le 28 décembre 2019, la Commune de Cuers ayant pour objectif de poursuivre la mise en œuvre du projet urbain « Les Peireguins », a décidé de confier une nouvelle concession. Elle s'est ainsi rapprochée de la SPL SAGEP dont elle est actionnaire et administrateur afin d'en définir les modalités.

La passation du présent contrat est réalisée sans mise en concurrence, les critères de la quasi-régie étant réunis selon les dispositions de l'article L3211-1 du Code de la Commande Publique.

La Commune et la SAGEP se sont également entendues sur les modalités de mise en place d'un PUP à constituer afin de participer au financement des équipements publics à réaliser par la Commune et imputables au périmètre du quartier des Peireguins. Le versement de la participation interviendra au fur et à mesure de la réalisation de ces ouvrages par la Commune, suivant la nécessité induite par l'avancement de l'aménagement du quartier des Peireguins et selon la trésorerie de l'opération, conformément à la convention de PUP susvisé, validé par les parties.

Enfin, un bilan prévisionnel a été établi en lien avec la Commune, intégrant les éléments ci-dessus, et prenant en compte les indications de la Commune sur l'évolution des prix du marché et sur le contexte peu concurrentiel qu'elle envisage dans les années à venir sur son territoire.

1 – Les engagements du concessionnaire sont notamment :

- Acquérir auprès de l'Etablissement Public Foncier PACA ou tout autre propriétaire si nécessaire, la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
- Gérer les biens acquis ;

- Prendre à la charge de l'opération les frais résultants de la reprise des réalisations de la précédente concession, tel que défini dans le bilan ci-annexé.
- Procéder à toutes études opérationnelles ;
- Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité ;
- De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération ;

2 – Les engagements de la Commune sont notamment :

- Avoir préalablement voté le bilan de clôture de la précédente concession d'aménagement avec la SAGEM ;
- S'assurer de l'obtention du transfert des autorisations administratives préalablement obtenue par la SAGEM, ou de l'obtention des nouvelles autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Céder à l'aménageur les terrains dont elle est propriétaire ou son mandataire EPF PACA, et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- S'assurer que l'EPF PACA cède à la SAGEP les terrains dont elle est propriétaire dans les conditions fixées dans la présente concession ;
- Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement, en contrepartie de la participation de l'aménageur prévue au bilan prévisionnel de l'opération ... ;
- en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'aménageur pour que lui soit versé les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Se substituer à l'aménageur pour une partie de la participation financière à la réalisation de logements sociaux au sein du périmètre de la concession à hauteur de 600 K€ dans le cadre de la réalisation globale de 50 logements sociaux ;
- En tant que de besoin, mettre en place l'accompagnement nécessaires afin de faciliter la commercialisation de l'opération par l'aménageur
- Consulter le cas échéant l'aménageur préalablement à la conclusion d'une convention de Projet Urbain Partenarial prévue à l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme et mettant à la charge d'un ou de plusieurs propriétaires de terrains, d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un ou plusieurs constructeurs une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement ;
- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'aménageur ;

Il est rappelé que ces missions respectives pourront être modifiées et/ou complétées par avenant au traité pour tenir compte des évolutions qui seraient apportées à l'opération d'aménagement.

Les modalités relatives aux charges supportées ainsi que les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant, et le contenu du compte-rendu financier qui devra être fourni chaque année par le concessionnaire et soumis à l'organe délibérant du concédant sont précisés au titre du projet de traité annexé à la présente délibération.

La concession d'aménagement est d'une durée de 10 ans.

OBSERVATIONS :

M. Chable : j'ai comparé le contrat de 2009 avec celui que vous proposez. C'est un copier-coller. Il y a des éléments qui n'auraient jamais dû être acceptés vous avez fait trop de compromis. Les conditions sont abusivement à l'avantage de la SAGEP et au détriment de la Ville.

M. le Maire : je rappelle tout simplement que la Ville est actionnaire de la SAGEP c'est une SPL c'est notre SPL.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

→ **DECIDE, à la majorité (Pour : 27 ; Contre : 04 (M. MALFATTO, Mme AMBROGIO, Mme LEGOND, M. CHABLE)**

- **D'APPROUVER** la réalisation de l'opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, caractérisée par l'ensemble des actions et travaux nécessaires à sa mise en œuvre.
- **DE CONFIER** la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier des Peireguins dans le cadre du périmètre défini à la présente concession annexée, à la Société Publique Locale d'Aménagement SAGEP, dans le cadre d'une concession d'aménagement.
- **D'APPROUVER** le traité de concession ci-joint et ses annexes, dont le bilan financier, équilibré en dépenses et en recettes.
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer ledit traité et toutes les pièces y afférent.

DIT que les crédits nécessaires seront inscrits aux Budgets Communaux.

N°2023/05/04 : CREATION D'UN PROGRAMME URBAIN PARTENARIAL ZONES UBa ET UC QUARTIER LES PEIREGUINS

M. KAUPP expose à l'assemblée :

1. Contexte et objet de la présente délibération

La Société d'Aménagement et de Gestion Publique (S.A.G.E.P) envisage de réaliser un projet immobilier de 206 lots de terrains à bâtir d'une surface moyenne de 143 m² de terrain et 93 m² de Surface de Plancher (SdP) et d'un lot pour collectifs de 3 800 m² de SdP figurant au cadastre

de la Commune AZ n°35, 36, 40, 41, 43, 47 à 49p, 50 à 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 79p et 105, d'une contenance totale de 89 580 m².

Cependant, les équipements publics, essentiels pour la réalisation de l'opération de la Société d'Aménagement et de Gestion Publique (S.A.G.E.P) et des futurs porteurs de projets, présentent également un intérêt pour le développement du secteur.

Au vu du potentiel de constructibilité des parcelles classées en zone UBa et UC quartier les Peireguins, la Commune souhaite établir une zone de PUP/ALUR sur les unités foncières suivantes dont la superficie totale des terrains est de 102 114 m².

N° de parcelles	Noms des propriétaires et/ou opérateurs	Superficie des terrains en m²
AZ 35	EFP/SAGEP	6 934
AZ 36	EFP/SAGEP	863
AZ 40	EPF/SAGEP	1 626
AZ 41	EPF/SAGEP	948
AZ 43	EPF/SAGEP	6 108
AZ 47	EPF/SAGEP	5 134
AZ 48	EPF/SAGEP	3 186
AZ 49	EPF/SAGEP	1 271
AZ 50	M. CUCCHI J.Charles	259
AZ 51	M. AUTRET Pierre	169
AZ 52	M. BOULINEAU Thomas	171
AZ 53	M. JAMBEL François	171
AZ 54	M. OUATTARA	171
AZ 55	M. BARLET Jonathan	204
AZ 56	M. LESOSTRI Kévin	196
AZ 57	M. CARPENTIER Jonathan	188
AZ 58	M. BOVIN Nicolas	179
AZ 59	M. OKBI Mehdi	137
AZ 60	M. GALAURCHI Laurence	209
AZ 61	M. ROUIINE Mekki	142
AZ 62	M. SABIS Patrice	142
AZ 63	M. LABARTHE Didier	141
AZ 64	M. BAI AO Xavier	234
AZ 65	Mme. LEYSENNE Sandrine	206

AZ 66	M. TOMASINI Matthieu	179
AZ 67	M. GIULIANO Anthony	275
AZ 68	SEM SAGEM	1 318
AZ 69	Copro TERRA ROMANA	2 873
AZ 70	EPF/SAGEP	3 267
AZ 71	SEM SAGEM BAILLEUR	3 494
AZ 72	SEM SAGEM	27
AZ 73	SEM SAGEM	615
AZ 75	EPF/SAGEP	11 043
AZ 79	EPF/SAGEP	20 276
AZ 105	EPF/SAGEP	14 646
AZ 80	M. MARTIN Gérard	10 777
AZ 117	Mme. EIGUIER Brigitte	4 335
Surface totale des terrains inclus dans PUP		102 114

Ces terrains sont desservis par l'avenue Maréchal de Hautecloque et la rue Jean-François SIRI, qui font l'objet des emplacements réservés de voirie n°20, 21, 22, 23 et 40 inscrits au PLU, qui prévoient des largeurs totales de 11 à 15 mètres.

L'insuffisance des équipements publics existants au regard des possibilités d'urbanisation, rend nécessaire la réalisation de travaux de réaménagement et de viabilisation du quartier des Peireguins (élargissement et renforcement de réseaux).

Au vu de la capacité de construction existante à l'échelle de la commune, la réalisation des futurs logements génère, à terme, une tension sur les équipements publics qu'il est nécessaire d'anticiper.

En conséquence, du fait de l'importance du montant des investissements publics qui seront mobilisés pour répondre aux besoins de ce quartier et pour permettre à la Collectivité de se doter de ressources financières en rapport avec les besoins générés par les futures constructions, il apparaît opportun de fixer sur ce territoire une participation des constructeurs/aménageurs par l'instauration d'un PUP/ALUR.

La présente délibération a pour objet d'arrêter les caractéristiques et les modalités de création du périmètre de PUP/ALUR sur les principales opérations immobilières à venir sur les zones UBa et UC situées Quartier les Peireguins, le programme des équipements publics à réaliser, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier.

2. Délimitation et durée d'institution de la zone du Projet urbain partenarial

Le périmètre d'application de la zone PUP/ALUR zone UBa et UC Quartier les Peireguins est délimité par le plan joint en annexe 1 - Périmètre du PUP ci-annexée.

Le périmètre est institué pour une durée de 15 ans à compter des mesures de publicité et affichage obligatoires.

3. Programme des équipements publics – Estimation Maîtrise d'ouvrage – Lien de proportionnalité

Programme des équipements publics

La Commune de Cuers s'engage à réaliser l'ensemble des équipements figurant sur l'annexe 3 - Notice descriptive du programme des travaux ci-annexée.

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Estimation Maîtrise d'ouvrage

La liste et le coût prévisionnel des équipements figurant sur l'annexe 4 - Coût des équipements et part imputable à l'opération ci-annexée.

4. Répartition du coût des équipements publics

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations des aménageurs/constructeurs se décomposent comme suit :

Désignation	Estimation	Part imputable AMENAGEURS	Montant imputable aux Aménageurs
Tronçon A	1 292 162,00 €	50%	646 081,00 €
Tronçon B	1 324 026,00 €	50%	662 013,00 €
Tronçon C	621 816,00 €	40%	248 726,40 €
Giratoire	300 000,00 €	50%	150 000,00 €
Evacuation Eaux pluviales	550 000,00 €	50%	275 000,00 €
Evacuation Eaux Usées	230 000,00 €	22%	50 600,00 €
Adduction Eau Potable	77 000,00 €	40%	30 800,00 €
Total Equipements VRD	4 395 004,00 €	Total Equipements VRD	2 063 220,40 €
Foncier équipements publics	900 000,00 €	50%	450 000,00 €
Géomètre	20 000,00 €	60%	12 000,00 €
Aménagement Parking et équipements publics	200 000,00 €	80%	160 000,00 €
Total Equipements	5 515 004,00 €	Total Equipements	2 685 220,40 €
Frais d'études	386 050,28 €	50%	193 025,14 €
Montant Total	5 901 054,28 €	Montant total	2 878 245,54 €

Le coût total prévisionnel du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions édifier dans le périmètre s'élève à 5 901 054,28 €.

Les participations successives seront affectées au budget principal et aux budgets annexes eau et assainissement.

5. Délai de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel

Le délai de réalisation des équipements publics et le versement de la participation seront précisés dans les conventions successives de PUP/ALUR qui seront élaborées avec les aménageurs/constructeurs avant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Echéancier prévisionnel du programme des travaux :

Désignations des Travaux	Années de mise en œuvre	Montants
Tronçon A	2031	1 292 162 €
Tronçon B	2028	1 324 026 €
Tronçon C	2027	621 816 €
Giratoire	2028	300 000 €
Evacuation des eaux pluviales	2025/2026	550 000 €
Evacuation des eaux usées	2025	230 000 €
Adduction d'eau potable	2025/2027	77 000 €
Géomètre	2026	20 000 €
Acquisition foncière	2025/2026/2027	900 000 €
Aménagement Parking	2029	200 000 €
Frais d'études	2026/2027/2028	386 050 €

L'ensemble des équipements publics devra toutefois être réalisé avant la date d'échéance du PUP/ALUR quartier les Peireguins, soit dans un délai de 15 ans.

6. Exonération de la taxe d'aménagement et Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif

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 part communale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP/ALUR, est de 10 ans à compter des mesures de publicité et affichage obligatoires.

De plus, des travaux d'extension du réseau d'assainissement ont été mis à la charge des propriétaires/aménageurs. Ainsi, en application de l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de PUP sont exonérées de la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) pour un délai de 10 ans.

7. Publicité - Affichage

La présente délibération fera l'objet des formalités précisées aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

→ **DECIDE**, à la majorité (Pour : 27 ; Contre : 04 (M. MALFATTO, Mme AMBROGIO, Mme LEGOND, M. CHABLE)

- **DE CREER** un périmètre de projet urbain partenarial (PUP/ALUR) au sens des articles L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 15 ans dans lequel

seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de 5 901 054,28 €.

- **D'AFFECTER** au budget principal et aux budgets annexes eau et assainissement les participations successives.
- **D'EXONERER** les terrains situés dans le périmètre du PUP, de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter des mesures de publicité et affichage obligatoires ainsi que de la participation forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC).

DIT de procéder aux mesures de publicité et affichage obligatoires.

N°2023/05/05 : AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA CONVENTION D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) ZONES UBa- QUARTIER LES PEIREGUINS.

M. KAUPP – RAPPORTEUR, expose aux Membres du Conseil Municipal que la Société d'Aménagement et de Gestion Publique (SAGEP) envisage de réaliser un projet immobilier de 206 lots de terrains à bâtir d'une surface moyenne de 143 m² de terrain et 93 m² de Surface de Plancher (SdP) et d'un lot pour collectifs de 3 800 m² de SdP figurant au cadastre de la Commune section AZ n° 35, 36, 40, 41, 43, 47 à 49p, 50 à 68, 69, 70, 71, 72, 73 75, 79p et 105, d'une contenance totale de 89 580 m².

Les équipements publics, essentiels pour la réalisation de l'opération de la Société d'Aménagement et de Gestion Publique (SAGEP), présente également un intérêt pour le développement du secteur.

Au vu du potentiel de constructibilité des parcelles visées ci-dessous classées en zone UBa quartier les Peireguins, la Commune souhaite signer une convention de projet urbain partenarial sur les parcelles susvisées dont la superficie totale des terrains est de 89 580 m².

Au regard des besoins générés par l'opération de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations l'opérateur se décomposent comme suit :

Désignation	Estimation	Part imputable SAGEP	Montant imputable opération SAGEP
Tronçon A	1 292 162,00 €	40%	516 864,80 €
Tronçon B	1 324 026,00 €	40%	529 610,40 €
Tronçon C	621 816,00 €	40%	248 726,40 €
Giratoire	300 000,00 €	30%	90 000,00 €
Evacuation Eaux pluviales	550 000,00 €	40%	220 000,00 €
Evacuation Eaux Usées	230 000,00 €	12%	27 600,00 €
Adduction Eau Potable	77 000,00 €	25%	19 250,00 €
Total Equipements VRD	4 395 004,00 €	Total Equipements VRD	1 652 051,60 €
Foncier équipements publics	900 000,00 €	40%	360 000,00 €
Géomètre	20 000,00 €	50%	10 000,00 €
Aménagement Parking et équipements publics	200 000,00 €	70%	140 000,00 €
Frais d'études 7%	386 050,28 €	30%	115 815,08 €
Total Equipements	5 901 054,28 €	Montant équipement	2 277 866,68 €

La Société d'Aménagement et de Gestion Publique (S.A.G.E.P) versera à la Commune de Cuers la fraction du coût des équipements prévus nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, à savoir 2 277 867 €.

Les règlements interviendront en exécution des titres de recette, émis par la Commune de Cuers comme en matière de recouvrement des produits locaux comme suit :

- Premier versement de : 288 958 € courant de l'année 2026,
- Deuxième versement de : 216 718 € courant de l'année 2027,
- Troisième versement de : 400 000 € courant de l'année 2030,
- Quatrième versement de : 700 423 € courant de l'année 2031,
- Cinquième versement de : 671 768 € courant de l'année 2032.

Si les équipements publics visés ci-dessus n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société d'Aménagement et de Gestion Publique (SAGEP), sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

En cas d'abandon du projet par la Société d'Aménagement et de Gestion Publique (SAGEP), seules les sommes correspondant aux engagements contractés mais non utilisées conformément à leur affectation définie dans le programme des équipements publics à réaliser feront l'objet de restitution au bénéfice de la SAGEP. Dans ces conditions, les produits à restituer ne sont pas productifs d'intérêts.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

→ **DECIDE, à la majorité (Pour : 27 ; Contre : 04 (M. MALFATTO, Mme AMBROGIO, Mme LEGOND, M. CHABLE)**

- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer la convention de PUP/ALUR avec Société d'Aménagement et de Gestion Publique (SAGEP), pour un montant de participation aux équipements publics de 2 277 867 € (DEUX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS).
- **D'AFFECTER** au budget principal et aux budgets annexes eau et assainissement les participations successives.

DIT que toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'un avenant.

DIT qu'il sera procédé aux mesures de publicité et affichage obligatoires.

OBSERVATIONS :

M. Le Maire précise que l'ensemble du dossier a été validé avec les services préfectoraux.

N°2023/05/06 : AUTORISATION DE SIGNATURE DU CONTRAT DE BAIE DE LA RADE DE TOULON ET DES ILES D'OR (2023-2027).

M. DELVALEE expose à l'assemblée qu'un contrat de baie a pour objectif de contribuer à la gestion collective du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux naturels aquatiques. Pour cela, il est nécessaire de mettre en place une gestion équilibrée assurant à la

fois la satisfaction des usagers de l'eau, la préservation des écosystèmes aquatiques continentaux et marins, la protection, la mise en valeur et le développement de la ressource en eau dans une perspective de développement durable.

Dans ce cadre, le contrat de baie présente un programme d'actions et son budget prévisionnel, l'engagement des partenaires financiers, des maîtres d'ouvrage et de la structure porteuse, ainsi que les outils de pilotage du contrat. Ainsi, dans cette démarche, une large concertation locale associe l'ensemble des partenaires du périmètre du contrat.

L'émergence d'une démarche de contrat de baie doit être expressément voulue par tous les partenaires locaux concernés et notamment les collectivités locales. Le schéma directeur d'assainissement de 2015 a identifié 3 secteurs très sensibles aux infiltrations d'eaux claires parasites dans les réseaux d'assainissement de la Ville : Le réseau de l'avenue du Maréchal Leclerc, le réseau du haut de l'Avenue Gambetta et le réseau de l'avenue de Lattre de Tassigny.

La Commune a déjà réalisé les travaux de réhabilitation du réseau de l'avenue du Maréchal Leclerc en 2018 et souhaite poursuivre ses efforts et engager les travaux de réhabilitation sur les deux autres secteurs identifiés. Dès lors, pour finaliser les engagements respectifs, il convient de mettre en œuvre le contrat de Baie de Toulon et des Iles d'Or [2023-2027].

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

→ **DECIDE, A L'UNANIMITE,**

- **D'ADOPTER** les termes dudit contrat ci-joint,
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer le contrat de baie de Toulon et des Iles d'Or.
- **DE DONNER** pouvoir à M. le Maire afin de prendre toute disposition, et signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

Je vous remercie et vous souhaite à toutes et tous une bonne soirée.

La séance est levée.

Clôture de séance : 19H00

Le Maire,

Bernard MOUTTET  83 (Var)

Ces délibérations peuvent faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Mairie ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Toulon par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de leur publication et de leur réception en sous-préfecture.

Elles sont consultables en Mairie et sur le site de la ville dès leur transmission au contrôle de légalité.