

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE CUERS
SEANCE DU 5 JUIN 2026**

CONSEILLERS
MUNICIPAUX 33
MEMBRES EN
EXERCICE 33
PRESENTS OU
REPRESENTES 33

L'an deux mille vingt-six, le cinq juin 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, **Mme LEROY** Bénédicte, **M. DAUMAS** Robert, **Mme SAMAZAN** Léa, **M. OLIVIERI** Christophe, **Mme GAUTIER** Denise, **M. LUPI** Robert, **Mme BRUNO** Laëtitia, **M. LANDA** Jean-Claude, **Mme LUCIANI** Yolande, **M. DELVALEE** Philippe, **M. DELCAMPE** Raymond, **Mme NOEL** Régine, **M. VALENTIN** Pierre, **Mme BACCINO** Véronique (départ à 18h22 procuration à M. MICHEL Robert), **M. MICHEL** Robert, **Mme LAFAY** Valérie, **M. KAUPP** Philippe, **Mme WOZNIAK** Frédérique, **Mme LUCIANI** Valérie, **M. DELVALEE** Stéphane, **Mme FAUCHER** Aurore, **Mme LE BORGNE-CAPRARO** Stéphanie, **M. GARCIA** Matthieu, **M. GONCALVES** Florian, **M. CRETE** Christophe, **Mme CHORDA-AMBROGIO** Séverine, **Mme CORNET** Ingrid, **M. CHABLE** Pierre-Laurent,

ETAIENT REPRESENTES :

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

Mme BRAYDA Frédérique procuration à **M. OLIVIERI** Christophe,
M. DONATI Bruno (arrivé à 18h10) procuration à **M. LUPI** Robert,
M. CANEPARO Francis procuration à **M. CRETE** Christophe,
Mme LEGOND Chloé procuration à **M. CHABLE** Pierre-Laurent,

NOMINATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme WOZNIAK Frédérique a été désignée comme secrétaire de séance.

**OBJET : CREATION D'UN PROGRAMME URBAIN PARTENARIAL (PUP) Zone UB-
FOYER D'HEBERGEMENT LES ORANGERS**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L1311-13, L2121-29, L2241-1,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L332-11-3 et L332-11-4,

VU la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, qui offre la possibilité de définir un périmètre pour prendre en compte le développement progressif de l'urbanisation d'un secteur,

VU la délibération n°2017/03-29-11 en date du 23 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°2019/02/10 en date 27 février 2019 portant approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°2023/04/01 en date 27 avril 2023 portant approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°2023/04/01 du 27 avril 2023 portant approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°2023/09/21 du 27 Septembre 2023 portant modification de la délibération n°2023/04/01 du 27 avril 2023,

CONSIDERANT :

- Que la Collectivité peut délimiter un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livreront à des opérations d'aménagement ou de construction, participeront, 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,
- Qu'à ce titre, elles peuvent accueillir des opérations immobilières.
- Que le foyer d'hébergement existant chemin des Guinguettes est classé au Plan Local d'Urbanisme en zone UB est un établissement à vocation sociale pour l'accueil et à l'accompagnement de personnes en situation de handicap.
- Que le périmètre d'application du PUP est délimité par le plan figurant en annexe 1- Périmètre du PUP,
- Que le périmètre d'intervention retenu a une surface d'environ 1480 m² qui bénéficiera du renforcement des voies et réseaux existants, ainsi que différents équipements nécessaires au nouveau projet,
- Que ce projet situé chemin des Guinguettes, bénéficiera d'un espace public de qualité (cheminements, espaces verts, accessibilités handicapés) mais aussi des infrastructures nécessaires restructuration de la zone (voirie et réseaux divers ...),
- Les pièces annexées à la présente délibération citées ci-dessous :
 - 1) périmètre du Projet Urbain Partenarial (PUP),
 - 2) notice de présentation du PUP,
 - 3) note descriptive du programme des travaux,
 - 4) coût des équipements et part imputable aux opérations.
 - 5) Plan réseaux humides avec phasage,

1. Contexte et objet de la présente délibération

L'Association AVATH représentée par M. Philippe ISSALIS, Président a déposé en date du 21 janvier 2026 un permis de construire enregistrer sous le numéro PC 083 049 26 00003 sur la parcelle cadastrée section AT 26 d'une surface de 1480 m².

L'opération porte sur la construction :

D'un foyer d'hébergement, des locaux administratifs pour le Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), locaux dédiés aux éducateurs, secrétariat, bureaux et chambre du veilleur, 5 chambres accueil, une salle à manger, et des locaux techniques et des sanitaires ainsi que 10 chambres d'accueil et une buanderie.

Également la construction de logement inclusif au nombre de 11 logements et d'un espace partagé.

L'ensemble constitue un établissement à vocation sociale destiné à l'accueil et à l'accompagnement de personnes en situation de handicap.

Cependant, Il est nécessaire de renforcer ou apporter des travaux essentiels à la réalisation de l'opération.

Cette opération nécessite, pour permettre l'accueil de cette nouvelle population, que la Commune réalise ou finance les équipements publics suivants :

- La modification et la création de places de stationnement,
- Mobiliers urbains et espace paysager,
- Travaux d'extension du réseau d'assainissement
- La réfection de la voirie et des trottoirs,
- Un programme de plantation,
- Le déplacement d'équipements publics,
- Le désamiantage et la démolition des garages,
- Amélioration de l'éclairage public.

Au vu du potentiel de constructibilité de la parcelle classée en zone UB, la Commune souhaite établir un Projet Urbain Partenarial sur la parcelle cadastrée section AT 26 d'une surface de 1480 m².

L'insuffisance des équipements publics existants au regard des possibilités de construction, rend nécessaire la réalisation de travaux et de renforcement des réseaux.

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

La présente délibération a pour objet d'une part d'arrêter les caractéristiques et les modalités de création du périmètre du PUP sur l'opération classée en zone UB située chemin des Guinguettes, 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 de la constructions à édifier et d'autre part de signer la convention

de Projet Urbain partenarial avec L'Association AVATH représentée par M. Philippe ISSALIS, Président.

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

Le périmètre d'application du PUP zone UB est délimité par le plan joint en annexe 1 - Périmètre du PUP ci-annexée.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter des mesures de publicité et affichage obligatoires.

**2. 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.

Désignation	Estimation
INSTALLATION DE CHANTIER	8 500,00 €
TRAVAUX PREPARATOIRES	18 575,00 €
TERRASSEMENT ET COUCHE DE FORME	20 000,00 €
VOIRIES	62 874,00 €
ASSAINISSEMENT	15 000,00 €
BORDURES	11 120,00 €
SIGNALISATION -OUVRAGES DIVERS	3 380,00 €
DIVERS ARROSAGE	2 800,00 €
PLANTATIONS/TERRE VEGETALE	10 197,00 €
DEMOLITION DES GARAGES+ DESAMANTAGE	20 000,00 €
MODIFICATION D'UN CANDELABRE EXISTANT	5 000,00 €
ARCEAU +DEPLACEMENT DE ARCEAU EXISTANT	15 000,00 €
Total Equipements VRD HT	192 446,00 €
Divers et imprévus	8 000,00 €
Total HT	200 446,00 €

Le coût total prévisionnel du programme des équipements publics rendus nécessaires par l'opération de construction édictée dans le périmètre s'élève à **200 446€ (DEUX CENT MILLE EUROS QUATRE CENT QUARANTE SIX EUROS)**.

Dans le cadre de ce projet, la commune cédera à l'Association AVATH la parcelle communale plantée de plusieurs orangers faisant partie du domaine privé de la ville sachant que celle-ci est intégrée dans la clôture existante du foyer et qu'elle est entretenue par l'Association depuis des années. Cette parcelle est cadastrée section AT n°25 d'une surface de 73 m², elle sera cédée au prix de 4 € le m² à savoir **292 € (DEUX CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS)**;

3. Répartition du coût des équipements publics

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

Désignation	Estimation	Part imputable AVATH ESSOR	Montant imputable AVATH
INSTALLATION DE CHANTIER	8 500,00 €	70%	5 950,00 €
TRAVAUX PREPARATOIRES	18 575,00 €	80%	14 860,00 €
TERRASSEMENT ET COUCHE DE FORME	20 000,00 €	80%	16 000,00 €
VOIRIES	62 874,00 €	60%	37 724,40 €
ASSAINISSEMENT	15 000,00 €	50%	7 500,00 €
BORDURES	11 120,00 €	80%	8 896,00 €
SIGNALISATION - OUVRAGES DIVERS	3 380,00 €	80%	2 704,00 €
DIVERS ARROSAGE	2 800,00 €	80%	2 240,00 €
PLANTATIONS/TERRE VEGETALE	10 197,00 €	60%	6 118,20 €
DEMOLITION DES GARAGES+ DESAMIANTEGE	20 000,00 €	100%	20 000,00 €
MODIFICATION D'UN CANDELABRE EXISTANT	5 000,00 €	80%	4 000,00 €
ARCEAU +DEPLACEMENT DE ARCEAU EXISTANT	15 000,00 €	80%	12 000,00 €
Total Equipements VRD HT	192 446,00 €	Total VRD	137 992,60 €
Divers et imprévus	8 000,00 €	50%	4 000,00 €
Total HT	200 446,00 €		141 992,60 €

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

4. Délai de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel

La participation de L'Association AVATH est fixée à **141 992 euros (CENT QUARANTE-ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTS DOUZE EUROS)**. Cette participation sera versée suivant l'échéancier ci-après :

- . Un premier versement soit 70 000 € un an après : l'obtention du permis de construire purgé de tous recours,
- . Un deuxième versement, 24 mois après la date du premier versement soit 71 992 €.

Le délai de réalisation des équipements publics et le versement de la participation sont précisés dans la convention de PUP ainsi qu'à la condition suspensive indiquée à l'article 4.2. de la convention.

L'ensemble des équipements publics devra toutefois être réalisé avant la date d'échéance du présent PUP, soit dans un délai de 10 ans.

5. 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 est de 10 ans à compter des mesures de publicité et affichage obligatoires.

De plus, des travaux sur le 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.

6. 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.

**ENTENDU L'EXPOSE,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**PAR 27 VOIX POUR ET 6 ABSTENTIONS (M. CHABLE, Mme AMBROGIO,
Mme LEGOND, M. CANEPARO, M. CRETE, Mme CORNET),**

DECIDE :

- **DE CREER** un périmètre de projet urbain partenarial PUP dénommé Foyer d'hébergement des Orangers, au sens des articles L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 10 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de **200 446€ (DEUX CENT MILLE EUROS QUATRE CENT QUARANTE SIX EUROS)**.
- **DECIDE** d'autoriser M. le Maire à signer la convention du Projet Urbain Partenarial dénommé Foyer d'Hébergement des Orangers jointe en annexe de la présente délibération avec L'Association AVATH représentée par M. Philippe ISSALIS, Président.
- **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).
- **D'AUTORISER** M. le Maire à céder la parcelle cadastrée section AT 25 d'une superficie de 73 m² faisant partie du domaine privé de la ville au prix de 4 € le m² soit **292 € (DEUX CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS)** à l'Association AVATH ou toutes autres personnes ou sociétés qui s'y substituera.
- **D'AUTORISER** M. le Maire à faire et signer tous les actes nécessaires à l'officialisation de cette cession.
- **D'AUTORISER** un adjoint au Maire de Cuers, légalement habilité à représenter la Commune pour signer les actes administratifs en vertu des dispositions de l'article L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- **DE PROCEDER** aux mesures de publicité et affichage obligatoires.

DIT que cette cession aura lieu par acte administratif et que tous les frais seront à la charge de l'Association AVATH.

AINSI DELIBERE EN SEANCE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

La secrétaire de séance,

Frédérique WOZNAK



Le Maire,

Bernard MOUTTET

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte reçu par le représentant de l'Etat le 05/06/26 et publié ou notifié le 10/06/26



Cet acte peut 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 sa publication et de sa réception en sous-préfecture.