MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

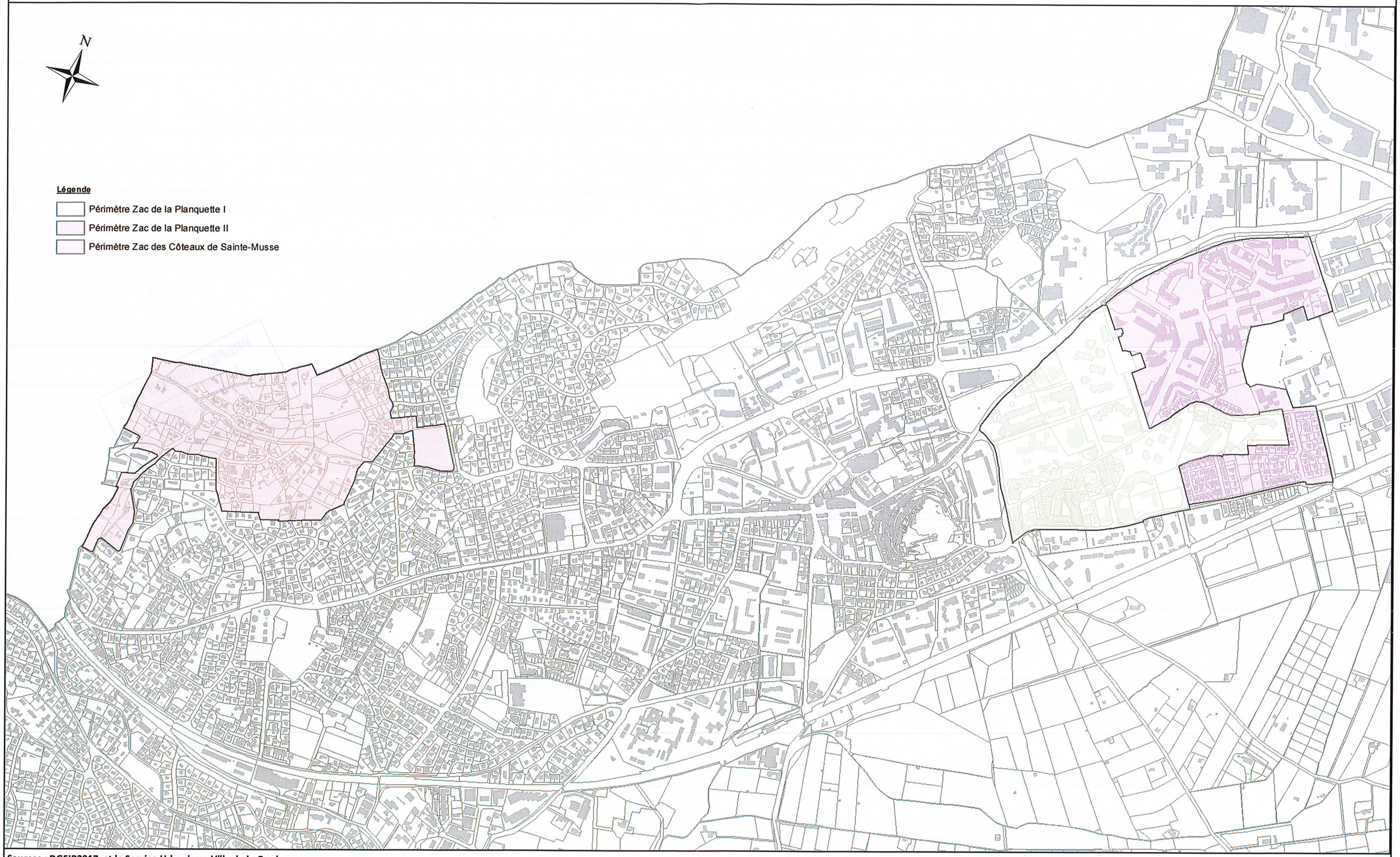
Commune de la Garde

Plan des Périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

N

Légende

- Périmètre Zac de la Planquette I
- Périmètre Zac de la Planquette II
- Périmètre Zac des Côteaux de Sainte-Musse



Sources : DGFIP2017 et le Service Urbanisme Ville de la Garde

Auteur : MS, SIG Ville de la Garde, Novembre 2018

PREFECTURE DU VAR
17 DEC. 2020
Contrôle de légalité

de la Coordination
l'Action Economique

PREFECTURE DU VAR

Commune de LA GARDE

Zone d'aménagement concerté dite de LA PLANQUETTE

Le Préfet du Var, Officier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-6, L 123-7, L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants, relatifs à la création et à la réalisation des zones d'aménagements concerté,

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

VU l'article 1535 C du Code Général des Impôts, ensemble les articles 317 quater et 317 quinquies de l'annexe II dudit Code,

VU le decret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature,

VU l'arrêté préfectoral du 3 juillet 1979 rendant public le plan d'occupation des sols de la commune de LA GARDE

VU l'arrêté préfectoral du 2 août 1978 portant création et délimitation de la zone d'aménagement concerté dite de LA PLANQUETTE, située sur le territoire de la commune de LA GARDE.

VU l'arrêté préfectoral du 25 juillet 1980, prorogeant d'un an la validité de l'arrêté préfectoral du 2 août 1978 susvisé, portant création de la zone d'aménagement concerté dite de LA PLANQUETTE,

VU la délibération du Conseil Municipal de LA GARDE, en date du 11 juillet 1979, demandant que le plan d'aménagement de la zone précitée, soit soumis à l'enquête publique,

PREFECTURE DU VAR
17 DEC. 2020
Contrôle de la légalité

VU l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1979, portant ouverture de l'enquête publique,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique et notamment le rapport de présentation, le plan d'aménagement et son règlement,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions prévues à ce plan et notamment la notice explicative et l'ordre de grandeur des dépenses.

VU les pièces constatant que l'arrêté préfectoral susvisé a été publié, affiché et, en outre, inséré dans deux journaux du département,

VU les résultats de l'enquête publique effectuée conformément aux dispositions des articles R 11-4 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et ouverte du 7 au 25 janvier 1980 inclus,

VU l'avis favorable émis par le commissaire-enquêteur,

.../...

VU la délibération du Conseil Municipal du 23 mai 1980, adoptant le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté dite de LA PLANQUETTE,

VU l'avis favorable émis par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, en date du 10 juin 1980,

VU l'avis favorable émis par la Chambre de Métiers du Var, en date du 12 juin 1980,

VU l'avis favorable émis par la Trésorerie Générale du Var, en date du 28 novembre 1980,

VU l'avis favorable émis par la Direction des Services Fiscaux du Var, en date du 12 janvier 1981,

VU l'avis favorable émis par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, en date du 23 janvier 1981,

VU l'avis favorable émis par la Direction Départementale de la Jeunesse, des Sports et des Loisirs, en date du 22 janvier 1981,

VU l'avis favorable émis par l'Inspection d'Académie du Var, en date du 13 janvier 1981,

VU l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipement,

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Var,

ARRETE :

ARTICLE 1- Le plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté, dite de LA PLANQUETTE, située sur le territoire de la commune de LA GARDE, joint en annexe au présent arrêté, est approuvé.

ARTICLE 2- Le programme des équipements publics joint en annexe, est approuvé.

ARTICLE 3- Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département.

Le plan d'aménagement de zone sera tenu à la disposition du public :

- à la Préfecture du Var,
- à la Mairie de LA GARDE,
- à la Direction départementale de l'Equipement.

.../...

Mention de cette publication et des lieux où le plan d'aménagement peut être consulté, sera insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux, diffusés dans tout le département.

ARTICLE 4- Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, le Directeur départemental de l'Equipement et le Maire de LA GARDE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOULON, le 16 MARS 1981

LE PREFET,

POUR [illegible]LIATION
[illegible] Bureau,

Schmitz

POUR LE PREFET
Le Secrétaire Général

Jean-Pierre MARQUIE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAR

Commune de LA GARDE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE LA PLANQUETTE

LE PREFET DU VAR, Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-6 - L 123-7 L 311-1 à L 311-5, R 311-1 à R 311-8 et A 311-1,

Vu l'article 1585 C du Code Général des Impôts, ensemble les articles 317 quater et 317 quinquies de l'annexe II dudit Code,

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de La Garde publié le 3 juillet 1978

Vu l'arrêté du 4 juillet 1975 créant la zone d'aménagement différé de la Planquette

Vu la délibération du Conseil Municipal de LA GARDE en date du 27 février 1976 demandant la création d'une zone d'aménagement concerté à usage principal d'habitation dite de La Planquette,

Vu l'Arrêté du 20 décembre 1977 mettant le dossier de création à la disposition du public

Vu les observations consignées dans le registre de mise à disposition du public, clos et signé le 2 mars 1978 par M. le Maire de la commune de LA GARDE

Vu l'avis favorable émis le 26 août 1977 par M. le Préfet de Région Provence Alpes Côte d'Azur,

PREFECTURE DU VAR
17 DEC. 2020
Contrôle de légalité

Sur proposition du Secrétaire Général du Var,

- ARRETE -

Article 1er : Une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la construction de bâtiments à usage principal d'habitation est créée sur les parties du territoire de la commune de La Garde, délimitées par un gros trait continu de couleur noire sur le plan au 1/2.000 annexé au présent arrêté

Article 2 : La zone ainsi créée est dénommée zone d'aménagement concerté de LA PLANQUETTE.

Article 3 : En application de l'article 311-4 (2°) du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront concédés à une société d'Economie Mixte constituée en application de l'article R 321-1

Article 4 : Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code Général des Impôts.

.../...

Article 5 : Il sera établi un plan d'aménagement de zone

Article 6 : le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du Département. Il fera l'objet d'une mention dans deux au moins des journaux mis en vente dans le département.
Une copie et un exemplaire du plan annexé seront déposés à la Mairie de la commune de LA GARDE, où ce dépôt sera signalé par affichage.

Article 7 : Le Secrétaire Général du Var, le Maire de LA GARDE et le Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la publication et de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOULON, le 2 AOUT 1978

LE PREFET,
POUR LE PREFET
Le Secrétaire Général
Signé : Roger GROS

POUR AMPLIATION
Le Chef de Bureau

H. SAMSON

MAIRIE DE LA GARDE

VAR - 83130

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

de la Commune de LA GARDE

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
35	35	35

SEANCE DU 14 AVRIL 1989

OBJET DE LA DELIBERATION

CREATION DE LA ZAC DE LA PLANQUETTE II

L'an Mil Neuf Cent Quatre Vingt Neuf et le Quatorze du mois d'Avril à 17 heures.

Le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de LA GARDE a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Maurice DELPLACE, Maire.

ETAIENT PRESENTS

MM. Yvon ROBERT - Georges RANDON - Pierre VINCENSINI - Mlle Mireille CHABOT - MM. Bernard CHABOT - Antoine TOMASINI Mme Josiane GARCIA - MM. Alain PARLANTI - Lucien PEIRONET ADJOINTS

MM. Pascal BLASCO - Raoul SAMBUCY - Mme Jenny GAUTHIER - MM. Pierre GAUTHIER - Dominique ANSALDI - Henri MONNIE - Mme Aline ROVEILLO - M. Robert PUGET - Mmes Nicolle LOUBET Yvette FONTANA - MM. Alain GIRAUD - Bernard GINER - Pierre LANDE - Mme Joëlle ANTOINE - Mlle Monique FITOUSSI - MM. Michel DURBANO - Marcel PASSAGNE - Jean-Pierre HASLIN - Pierre AGIN - Mme Christiane VASSALLO - MM. Patrick GARDES - Gilbert GRANET - Mme Bernadette ROUX CONSEILLERS MUNICIPAUX

****

ETAIENT REPRESENTES

M. Jean-Pierre RIPOLL - Mme Madeleine DOBIEN ADJOINTS

PREFECTURE DU VAR
17 DEC. 2020
Contrôle de légalité

Délibération n° 15 du 14/04/1989/ OBJET : CREATION DE LA ZAC DE LA PLANQUETTE II

REÇU LE
26. AVR. 1989

Monsieur ROBERT
rappelle au Conseil Municipal

que par délibération en date du 24 juin 1988, ce dernier prenait l'initiative de création d'une Zone d'Aménagement Concerté au lieudit LA PLANQUETTE, classé au POS en Zone NA et situé à proximité immédiate du nouveau quartier de LA PLANQUETTE.

que cette même délibération fixait les modalités de concertation avec le public conformément à l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme, pour permettre la mise en place d'une véritable concertation préalable sur les objectifs poursuivis par les collectivités publiques concernant en particulier l'aménagement des zones à urbanisation future.

que ladite concertation s'est établie lors d'une exposition mettant à disposition du public le périmètre de l'opération et le schéma général d'organisation de la zone, du 3 au 10 octobre 1988, suivi d'une réunion publique en Mairie le 10 octobre 1988 à 18 heures.

Lors de ladite réunion publique, l'Urbaniste a présenté les différentes planches affichées concernant principalement :

1/ La situation du secteur à aménager par rapport à l'ensemble du territoire communal, aux grandes opérations existantes, aux communes environnantes et aux principaux axes de communication.

2/ Le périmètre de la zone et son environnement direct
en effet cette opération se situe à proximité immédiate du nouveau quartier de LA PLANQUETTE, et constitue la charnière mettant en relation les différentes opérations réalisées dans la ZAD de LA PLANQUETTE.

3/ La situation locale
La Planquette II d'une superficie de 23 ha environ est située dans le Centre de la Commune de LA GARDE, au Nord Est du village aggloméré mais en continuité avec celui-ci. C'est une zone charnière entre les zones d'activités qui se situent au Nord et les zones d'habitat au Sud et à l'Ouest.

4/ Les différentes zones du POS et leurs caractéristiques
Cette planche présente l'ensemble du zonage sur la Commune, ainsi que les servitudes existantes sur le périmètre de l'opération projetée.

5/ La mosaïque foncière et l'état parcellaire font apparaître les différentes propriétés foncières représentant une superficie totale cadastrale de 227 907 m2.

.../...

D E C I D E

ARTICLE 1 - DE CREER la zone d'aménagement concerté dite LA PLANQUETTE II ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation, d'équipements publics et d'activités tertiaires délimité sur le plan annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 - DE CONCEDER en application de l'article R 311.4 du Code de l'Urbanisme l'aménagement et l'équipement de la zone à une Société d'Economie Mixte répondant aux conditions définies à l'article L 300.4.

ARTICLE 3 - D'EXONERER les constructions à édifier dans la zone du régime de la Taxe Locale d'Equipement.

ARTICLE 4 - DE DIRE qu'il sera établi un Plan d'Aménagement de Zone,

ARTICLE 5 - LA PRESENTE DELIBERATION fera l'objet d'un affichage en Mairie durant UN MOIS et d'une mention dans deux journaux locaux, et sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière de ces mesures de publicité.

Elle sera en outre notifiée à :

- Monsieur le Préfet en vue que soient portés à la connaissance de la Commune les éléments mentionnés à l'article R 123.5 du code de l'Urbanisme.

- Messieurs les Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général en vue de connaître s'ils souhaitent être associés à l'élaboration du projet de Plan d'aménagement de Zone.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS

Pour extrait certifié conforme au Registre

Le Maire,

MAIRIE DE LA GARDE (83) VAR

ADOPTEE PAR :
POUR : 28
CONTRE : 4
ABSTENTIONS : 3

PREFECTURE DU VAR
17 DEC. 2020
Contrôle de légalité

PREFECTURE DU VAR

86

1

Délibération n° 1 du 20.11.1989/ OBJET : APPROBATION DU PAZ ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC PLANQUETTE II

REÇU LE
20. DEC. 1989

Monsieur ROBERT rappelle au Conseil Municipal :

QUE par délibération en date du 24 juin 1988, ce dernier a pris l'initiative de création d'une Zone d'Aménagement Concerté au lieudit Planquette, et fixait les modalités de concertation avec le public

QUE ladite concertation s'est établie lors d'une exposition du schéma général d'aménagement du 3 au 10 octobre 1988, suivie d'une réunion publique le 10 octobre 1988 à 18 H 00

QUE par délibération en date du 14 avril 1989 le Conseil Municipal a fait le bilan de la concertation avec le public et a créé la ZAC dite de LA PLANQUETTE II

QUE par cette même délibération, il a été décidé en application de l'article R 311.4 du Code de l'Urbanisme, de concéder l'aménagement et l'équipement de la zone à une Société d'Economie Mixte répondant aux conditions définies à l'article L 300.4

QUE dans le cadre de la procédure, le Plan d'Aménagement de Zone a été élaboré en association avec l'Etat, puis soumis à l'enquête publique du 15 septembre au 30 octobre 1989

QUE ladite enquête publique a fait l'objet d'un avis favorable de la part du Commissaire Enquêteur en date du 5 novembre 1989.

OUI l'exposé qui précède, et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123.6, L 123.7, L 300.2, L 311.1 à L 311.5 et R 311.1 et suivants relatifs à la création et à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

VU l'article R 311.16.1 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Rapporteur a proposé de demander au Commissaire de la République de porter à la connaissance de la Commune les éléments mentionnés à l'article R 123.5 du Code de l'Urbanisme,

VU le porter à connaissance en date du 5 juillet 1989,

VU les arrêtés municipaux en date du 26 juillet 1989 et du 5 novembre 1989 soumettant le projet de PAZ élaboré de façon associée, à l'enquête publique,

.../...

VU le dossier soumis à l'enquête,

VU les résultats de l'enquête et les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur en date du 5 novembre 1989,

VU les avis favorables émis par la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 12 octobre 1989 et de la Chambre des Métiers en date du 17 octobre 1989,

VU lá délibération du 14 avril 1989 faisant le bilan de la concertation et créant la ZAC dite LA PLANQUETTE II,

VU le dossier de réalisation présenté ce jour,

D E C I D E

ARTICLE 1 - D'APPROUVER le Plan d'Aménagement de Zone joint en annexe.

ARTICLE 2 - D'APPROUVER le Programme des Equipements Publics joint en annexe.

ARTICLE 3 - D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout acte se rapportant à la réalisation de la zone (traité de concession avec la SAGEM, cahier des charges de cession ou de location des terrains...)

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie, durant un mois et d'une mention dans deux journaux locaux, et sera exécutoire après accomplissement de la dernière de ces mesures de publicité.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS

Pour extrait certifié et conforme au Registre.

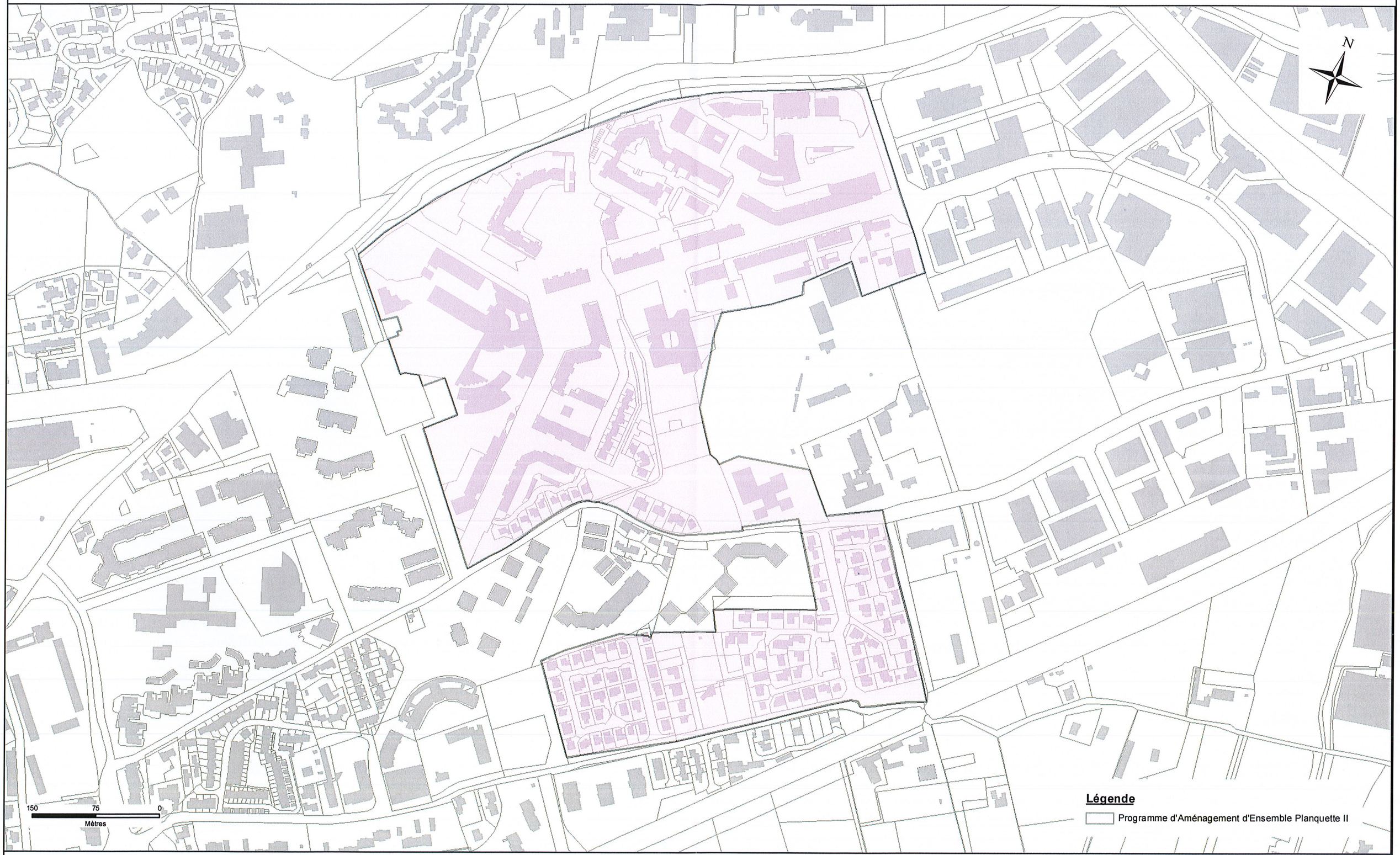
Le Maire,

ADOPTEE PAR :
POUR : 35
CONTRE :
ABSTENTIONS :

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

Commune de la Garde

Plan du Périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)



Sources : DGFIP2017 et le Service Urbanisme Ville de la Garde

Auteur : MS, SIG Ville de la Garde, Novembre 2018

DELIBERATION N° 58 DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 14 JUIN 2010

OBJET : ZAC LES COTEAUX DE STE MUSSE - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION

Le quatorze juin deux mille dix à quatorze heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Ville de La Garde régulièrement convoqué, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Louis MASSON, Maire.

Étaient Présents : M. Jean-Louis MASSON; Mme Bernadette ROUX; M. Jean-Pierre HASLIN; Mme Anne-Marie RINALDI-RENAND; M. Roger MURENA; Mme Hélène BILL-ARNAUD; M. Gérard PASTOR; Mme Yvonne CHABOT-DELPLACE; M. Michel CANTAUT; Mme Chantal VARELIETTE-FAIVRE; M. Pierre DUBOS; Mme Christiane REMY; Mme Ginette OGNA-SOLBES; Mme Marie-France FLEURET-MASSON; M. Enzo CLEVA; M. Georges VERSTAEVEL; Mme Huguette MORALDI-LOUIS; M. Philippe GRANAROLO; M. Alain FUMAZ; Mme Patricia SARAN; M. Philippe MAGNAN; M. Franck CHOUQUET; Mme Anne-Véfa VITEL-HULAUD; Mme Huguette JONET-MERCADAL; Mme Monique THOMAS; M. Patrick GRUAU; M. Manuel FALASCHI; M. Bernard GULLO; M. Joël CANAPA; Mme Hélène MONNIER; Mme Sophie REYNAUD; M. Frédéric FETIS.

Étaient représentés : M. Jean-Claude CHARLOIS; Mme Catherine SERAFIM; M. Jean-Eric LODEVIC

AFFERENTS AU CONSEIL MUNICIPAL	35	EN EXERCICE	35	QUI ONT PRIS PART A LA DELIBERATION	35

PREFECTURE DU VAR
17 DEC. 2020
Contrôle de légalité

RAPPORTEUR : MADAME CHANTAL VARELIETTE-FAIVRE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales.

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R. 311-7 et R. 311-8

VU la délibération du Conseil municipal du 8 décembre 2003 par laquelle la commune a pris l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté sur l'ancienne zone III NA du secteur de Sainte Musse, et de définir les modalités de la concertation.

VU la délibération du Conseil municipal du 31 janvier 2005 approuvant le bilan de la concertation avec le public sur le projet d'aménagement de la zone.

VU la délibération du Conseil municipal du 31 janvier 2005 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté « LES COTEAUX DE SAINTE MUSSE ».

VU l'arrêté préfectoral en date du 3 novembre 2008 déclarant d'utilité publique, au profit de la commune de LA GARDE, l'acquisition des immeubles et les travaux nécessaires à l'aménagement des voies et réseaux divers de la ZAC « LES COTEAUX DE SAINTE MUSSE ».

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 30 octobre 2006.

VU la modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 14 juin 2010.

VU la délibération de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée en date du 4 juillet 2009 approuvant le principe de la réalisation du chemin de Ste Musse dans le cadre de la ZAC de Ste Musse ainsi que sa participation au financement.

VU le jugement du Tribunal Administratif de Nice n° 0604447 du 11 février 2010.

CONSIDERANT que la délibération du conseil municipal du 19 juin 2006 approuvant un premier dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC a été annulée par jugement du Tribunal administratif du 11 février 2010 au motif que ces éléments étaient liés à la convention publique d'aménagement précédemment annulée.

.**CONSIDERANT** que, nonobstant l'appel formé par la ville à l'encontre de ce jugement, les besoins et les objectifs exprimés dans le SCOT Provence Méditerranée et plus particulièrement dans le Programme Local de l'Habitat en termes de réalisation de logements, doivent être satisfaits dans les délais prévus.

CONSIDERANT que des autorisations d'urbanisme ont été délivrées et que des travaux de voirie et réseaux ont été lancés.

CONSIDERANT que la commune entend poursuivre cette opération suivant le même projet de programme de construction et d'équipements publics.

CONSIDERANT que conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation actualisé a été élaboré, comprenant :

I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone.

Il est inchangé. Il a été élaboré dans l'objectif d'assurer une cohérence des différents équipements publics sur l'ensemble de la zone.

Il est constitué de :

- la réalisation d'une nouvelle voirie structurante d'intérêt communautaire à savoir le chemin de Sainte Musse, pour lequel l'accord de la participation de la CA-TPM a été donné,
- la réhabilitation de l'actuelle voie de sainte musse en «voie verte»,
- la création de voiries secondaires internes permettant de desservir l'ensemble des 30 ha de la ZAC
- la réhabilitation de certaines voies actuelles,
- le passage des réseaux secs et humides,
- la création de bassins de rétentions,
- la réalisation de voiries tertiaires.

Il est accompagné de l'accord de la CA TPM sur la réalisation du Chemin de Ste Musse, sur son incorporation dans son domaine et sur sa participation au financement. Cet accord a fait l'objet de la délibération de la communauté d'agglomération en date du 4 juillet 2009 et de la convention signée le 3 août 2009 entre la communauté d'agglomération et la ville, en présence de la Sagem. Ces documents sont joints au dossier.

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.

Le programme global des constructions à réaliser dans la zone est également inchangé. Il représente une surface hors œuvre nette (SHON) d'environ 38 950 m² se répartissant comme suit :

- 5 500 m² de SHON à usage de d'habitat collectif répartis sur les secteurs UFb, UFc et UFe du PLU;
- 33 450 m² de SHON à usage de maisons individuelles,

10% de la SHON des secteurs définis au PLU (article UF 14) pourront être transférés d'un habitat individuel à un habitat collectif, en supplément de la SHON habitat collectif.

Ce programme est conforme au PLU.

III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ont été actualisées.

Le bilan prévisionnel fait apparaître un montant total de dépenses de 23 301 525 € HT, équilibré en recettes. Il s'établit comme suit pour les années à venir :

- fin 2010, les dépenses prévisionnelles devraient s'élever à 9 242 118 € HT.
- En 2011 à 5 966 649 € HT
- En 2012 à 2 487 188 € HT
- En 2013 à 1 043 646 € HT
- En 2014 et suivantes à 4 561 924 € HT

Les recettes prévisionnelles correspondent d'une part à la participation de la communauté d'agglomération TPM sur la réalisation du chemin de Sainte-Musse, aux produits de gestion et à la vente de charges foncières pour un montant global de 7 816 538 €, et d'autre part aux participations versées par les constructeurs dans le cadre de conventions signées avec la ville en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme pour un montant de 15 484 987 € HT

IV. Les compléments à l'étude d'impact.

L'article R 311-7 du code de l'urbanisme précise que « le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

Les précisions et compléments portent essentiellement sur les thèmes suivants :

- l'ajustement des équipements publics suite à la réalisation des dossiers d'exécution
- la prise en compte des nouvelles dispositions du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 en matière de divisions de terrains qui, même si la SHON globale ne change pas, pourrait entraîner une augmentation du nombre de logements
- la possibilité de transférer 10% de la SHON de l'individuel vers le collectif dans chacun des sous-secteurs UFb, UFc et UFe

Un complément à l'étude d'impact du dossier de création a donc été élaboré en conséquence et est joint au dossier de réalisation annexé à la présente délibération.

CONSIDERANT que conformément à l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, un programme des équipements publics actualisé, faisant l'objet d'une délibération spécifique, a été élaboré

OUI LES EXPLICATIONS DU RAPPORTEUR,

LE CONSEIL MUNICIPAL

ARTICLE 1 : APPROUVE le dossier de réalisation de la ZAC LES COTEAUX DE SAINTE MUSSE établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme et joint à la présente délibération. Ce dossier comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,
- le complément à l'étude d'impact du dossier de création
- la délibération de la CA TPM du 4juillet 2009 donnant son accord sur la réalisation du Chemin de Ste Musse et sur sa participation au financement

ARTICLE 2 : **DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et affichée en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier peut être consulté.

ARTICLE 3 : **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Pour extrait certifié conforme au registre,

Le Maire,

MAIRIE DE LA GARDE VAR

A LA MAJORITE :

POUR : 27
CONTRE : 8 **(Mme Monique THOMAS; M. Patrick GRUAU; M. Manuel FALASCHI; M. Bernard GULLO; M. Joël CANAPA; Mme Hélène MONNIE; Mme Sophie REYNAUD; M. Frédéric FETIS.**

DELIBERATION N° 59 DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 14 JUIN 2010

OBJET : ZAC DES COTEAUX DE SAINTE MUSSE - APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le quatorze juin deux mille dix à quatorze heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Ville de La Garde régulièrement convoqué, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Louis MASSON, Maire.

Étaient Présents : M. Jean-Louis MASSON; Mme Bernadette ROUX; M. Jean-Pierre HASLIN; Mme Anne-Marie RINALDI-RENAND; M. Roger MURENA; Mme Hélène BILL-ARNAUD; M. Gérard PASTOR; Mme Yvonne CHABOT-DELPLACE; M. Michel CANTAUT; Mme Chantal VARELIETTE-FAIVRE; M. Pierre DUBOS; Mme Christiane REMY; Mme Ginette OGNA-SOLBES; Mme Marie-France FLEURET-MASSON; M. Enzo CLEVA; M. Georges VERSTAEVEL; Mme Huguette MORALDI-LOUIS; M. Philippe GRANAROLO; M. Alain FUMAZ; Mme Patricia SARAN; M. Philippe MAGNAN; M. Franck CHOUQUET; Mme Anne-Véla VITEL-HULAUD; Mme Huguette JONET-MERCADAL; Mme Monique THOMAS; M. Patrick GRUAU; M. Manuel FALASCHI; M. Bernard GULLO; M. Joël CANAPA; Mme Hélène MONNIE; Mme Sophie REYNAUD; M. Frédéric FETIS.

Étaient représentés : M. Jean-Claude CHARLOIS; Mme Catherine SERAFIM; M. Jean-Eric LODEVIC

AFFERENTS AU CONSEIL MUNICIPAL	35	EN EXERCICE	35	QUI ONT PRIS PART A LA DELIBERATION	35

RAPPORTEUR : MADAME CHANTAL VARELIETTE-FAIVRE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R. 311-7 et R. 311-8,

VU la délibération du Conseil municipal du 8 décembre 2003 par laquelle la commune a pris l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté sur l'ancienne zone III NA du secteur de Sainte Musse, et de définir les modalités de la concertation

VU la délibération du Conseil municipal du 31 janvier 2005 approuvant le bilan de la concertation avec le public sur le projet d'aménagement de la zone,

VU la délibération du Conseil municipal du 31 janvier 2005 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté « LES COTEAUX DE SAINTE MUSSE »,

VU l'arrêté préfectoral en date du 3 novembre 2008 déclarant d'utilité publique, au profit de la commune de LA GARDE, l'acquisition des immeubles et les travaux nécessaires à l'aménagement des voies et réseaux divers de la ZAC « LES COTEAUX DE SAINTE MUSSE »,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 30 octobre 2006,

VU la modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 14 juin 2010,

VU la délibération de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée en date du 4 juillet 2009 approuvant le principe de la réalisation du chemin de Ste Musse dans le cadre de la ZAC de Ste Musse ainsi que sa participation au financement

VU le jugement du Tribunal Administratif de Nice n° 0604447 du 11 février 2010

CONSIDERANT que la délibération du conseil municipal du 19 juin 2006 approuvant un premier dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC a été annulée par jugement du Tribunal administratif du 11 février 2010 au motif que ces éléments étaient liés à la convention publique d'aménagement précédemment annulée.

CONSIDERANT que, nonobstant l'appel formé par la ville à l'encontre de ce jugement, les besoins et les objectifs exprimés dans le SCOT Provence Méditerranée et plus particulièrement dans le Programme Local de l'Habitat en termes de réalisation de logements, doivent être satisfaits dans les délais prévus

PREFECTURE DU VAR
17 DEC. 2020
Contrôle de légalité

CONSIDERANT que des autorisations d'urbanisme ont été délivrées et que des travaux de voirie et réseaux ont été lancés

CONSIDERANT que la commune entend poursuivre cette opération suivant le même projet de programme de construction et d'équipements publics

CONSIDERANT que conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation actualisé a été élaboré, comprenant :

I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone.

Il est inchangé. Il a été élaboré dans l'objectif d'assurer une cohérence des différents équipements publics sur l'ensemble de la zone.

Il est constitué de :

- la réalisation d'une nouvelle voirie structurante d'intérêt communautaire à savoir le chemin de Sainte Musse, pour lequel l'accord de la participation de la CA-TPM a été donné,
- la réhabilitation de l'actuelle voie de sainte musse en « voie verte »,
- la création de voiries secondaires internes permettant de desservir l'ensemble des 30 ha de la ZAC
- la réhabilitation de certaines voies actuelles,
- le passage des réseaux secs et humides,
- la création de bassins de rétentions,
- la réalisation de voiries tertiaires.

Il est accompagné de l'accord de la CA TPM sur la réalisation du Chemin de Ste Musse, sur son incorporation dans son domaine et sur sa participation au financement. Cet accord a fait l'objet de la délibération de la communauté d'agglomération en date du 4 juillet 2009 et de la convention signée le 3 août 2009 entre la communauté d'agglomération et la ville, en présence de la Sagem. Ces documents sont joints au dossier.

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.

Le programme global des constructions à réaliser dans la zone est également inchangé. Il représente une surface hors œuvre nette (SHON) d'environ 38 950 m² se répartissant comme suit :

- 5 500 m² de SHON à usage de d'habitat collectif répartis sur les secteurs UFb, UFc et UFe du PLU;
- 33 450 m² de SHON à usage de maisons individuelles,

10% de la SHON des secteurs définis au PLU (article UF 14) pourront être transférés d'un habitat individuel à un habitat collectif, en supplément de la SHON habitat collectif.

Ce programme est conforme au PLU.

III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ont été actualisées.

Le bilan prévisionnel fait apparaître un montant total de dépenses de 23 301 525 € HT, équilibré en recettes. Il s'établit comme suit pour les années à venir :

- fin 2010, les dépenses prévisionnelles devraient s'élever à 9 242 118 € HT.
- En 2011 à 5 966 649 € HT
- En 2012 à 2 487 188 € HT
- En 2013 à 1 043 646 € HT
- En 2014 et suivantes à 4 561 924 € HT

Les recettes prévisionnelles correspondent d'une part à la participation de la communauté d'agglomération TPM sur la réalisation du chemin de Sainte-Musse, aux produits de gestion et à la vente de charges foncières pour un montant global de 7 816 538 €, et d'autre part aux participations versées par les constructeurs dans le cadre de conventions signées avec la ville en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme pour un montant de 15 484 987 € HT

IV. Les compléments à l'étude d'impact.

L'article R 311-7 du code de l'urbanisme précise que « le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

Les précisions et compléments portent essentiellement sur les thèmes suivants :

- l'ajustement des équipements publics suite à la réalisation des dossiers d'exécution
- la prise en compte des nouvelles dispositions du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 en matière de divisions de terrains qui, même si la SHON globale ne change pas, pourrait entraîner une augmentation du nombre de logements
- la possibilité de transférer 10% de la SHON de l'individuel vers le collectif dans chacun des sous-secteurs UFb, UFc et UFe

Un complément à l'étude d'impact du dossier de création a donc été élaboré en conséquence et est joint au dossier de réalisation annexé à la présente délibération.

CONSIDERANT que conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC LES COTEAUX DE STE MUSSE a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 juin 2010

CONSIDERANT que conformément à l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, le programme des équipements publics qui lui est attaché doit être approuvé

OUI LES EXPLICATIONS DU RAPPORTEUR,

LE CONSEIL MUNICIPAL

ARTICLE 1 : **APPROUVE** le programme des équipements publics de la ZAC LES COTEAUX DE SAINTE MUSSE établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme et joint à la présente délibération.

ARTICLE 2 : **DIT** que la présente délibération sera transmise à M. le Préfet et affichée en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier peut être consulté.

ARTICLE 3 : **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Pour extrait certifié conforme au registre,

Le Maire,

MAIRIE DE LA GARDE VAR

A LA MAJORITE :

POUR : 27
CONTRE : 8 (Mme Monique THOMAS; M. Patrick GRUAU; M. Manuel FALASCHI; M. Bernard GULLO; M. Joël CANAPA; Mme Hélène MONNIE; Mme Sophie REYNAUD; M. Frédéric FETIS)

DELIBERATION N° 151 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 31 JANVIER 2005

OBJET : ZONE III NA DE SAINTE MUSSE – ZAC LES COTEAUX DE SAINTE MUSSE - CREATION DE LA ZAC

L'an Deux Mil Cinq et le trente et un du mois de janvier à 18 heures, le Conseil Municipal de la Ville de La Garde régulièrement convoqué, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Louis MASSON, Maire.

Etaient Présents : Monsieur le Maire - Bernadette ROUX - Jean-Pierre HASLIN – Marc DUQUESNE - Hélène BILLARNAUD – Roger MURENA - Gérard PASTOR – Yvonne CHABOT-DELPLACE – Jacques VANKERREBROUCK – Philippe GRANAROLO - Marie-France FLEURET-MASSON - Huguette MORALDI-LOUIS – Jean-Claude CHARLOIS - Abderrazek KOUAILIA – Michel CANTAUT - Catherine SERAFIM-PRALOIS - Christiane REMY – Ginette OGNA-SOLBES - Denise CHANVERT-GIRAUD – Alain REVELLI – Chantal VARELIETTE-FAIVRE – Patricia SARAN – Franck CHOUQUET – Jean-Benoît BOSCHI - Julien SAVELLI - Joël CANAPA - Madeleine DOBIEN-SAVELLI - Josiane GARCIA - Mireille CHABOT - Michel FIGARELLA .

Etaient représentés : Anne-Marie RINALDI-RENAN - Estelle DUBOIS - Yvette FONTANA - Michel CAMATTE.

Etait absent : Michel DURBANO

AFFERENTS AU CONSEIL MUNICIPAL	35	EN EXERCICE	35	QUI ONT PRIS PART A LA DELIBERATION	34

RAPPORTEUR : MONSIEUR JACQUES VANKERREBROUCK

VU le Code Général des Collectivités Territoriales.

VU l'article L300-2 du code de l'urbanisme et l'article R311-2 du code de l'urbanisme,

VU le dossier de création annexé à la présente délibération en application du Code de l'Urbanisme article R 311 – 2 comprenant un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre de la zone ainsi qu'une étude d'impact,

VU le périmètre de la ZAC avec extrait cadastral,

VU la Convention Publique d'Aménagement avec la SAGEM approuvée par le Conseil Municipal du 22 Juin 2004,

CONSIDERANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur PLU, soumis au Conseil Municipal définit les grandes orientations de l'aménagement de la commune et plus particulièrement celles de la zone NA dite d'urbanisation future de Sainte Musse,

CONSIDERANT qu'une étude préalable à l'aménagement de cette zone menée en cohérence avec les orientations dudit PADD a permis de définir un programme d'équipement public à mettre en œuvre, ainsi qu'un schéma d'aménagement du secteur en vue de la réalisation d'un habitat principalement individuel avec petits collectifs,

CONSIDERANT au vu de l'importance des équipements publics à réaliser et de la mosaïque foncière faisant apparaître une multitude de propriétés, la nécessité d'envisager la création d'une ZAC afin de définir un schéma de développement cohérent du secteur,

CONSIDERANT que l'ouverture de l'urbanisation de cette zone IIINA a été envisagée dans le cadre d'une modification du POS approuvé, telle qu'autorisée par le Code de l'Urbanisme dans l'attente de l'approbation du futur PLU,

CONSIDERANT que la concertation du public s'est déroulée au cours de deux réunions publiques et que le bilan de la concertation a été considéré positif par le conseil municipal dans le cadre de la délibération UGP 01 du 31 janvier 2005,

OUI LES EXPLICATIONS DU RAPPORTEUR ET APRES EN AVOIR DELIBERE,

LE CONSEIL MUNICIPAL

ARTICLE 1 : CREER la Zone d'Aménagement Concerté dite « LES COTEAUX DE SAINTE MUSSE « ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation et délimitée par un trait pointillé sur le plan intitulé Périmètre de la ZAC avec extrait cadastral joint au présent dossier de création

ARTICLE 2 : DIT qu'en application de l'article L 123.3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du POS/PLU en cours de modification, définiront les règles qui seront applicables dans la ZAC dite LES COTEAUX DE SAINTE MUSSE

ARTICLE 3 : DIT qu'en application de l'article R 311.6 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone sont confiées selon les stipulations d'une délibération de la commune n° 41 approuvée le 22 Juin 2004, à la société d'économie mixte SAGEM

ARTICLE 4 : APPROUVE l'exonération du paiement de la Taxe Locale d'Equipement les constructions qui seront édifiées dans la ZAC compte tenu des travaux d'équipements publics qui seront réalisés par l'aménageur au titre des participations.

ARTICLE 5 : AUTORISE en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, la signature par le maire ou son adjoint délégué des conventions de participations à établir avec chaque propriétaire concerné précisant les modalités de participation au coût d'équipement de la zone et qui constituent une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

ARTICLE 6 : DIT que la présente délibération sera affichée en Mairie et publiée dans deux journaux locaux

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Pour extrait certifié conforme au registre,

Le Maire,

MAIRIE DE LA GARDE VAR

ADOPTEE PAR :

POUR : 27
CONTRE : 7 (Joël CANAPA - Madeleine DOBIEN-SAVELLI - Josiane GARCIA - Mireille CHABOT - Michel FIGARELLA)
ABSTENTIONS :

DEPARTEMENT DU VAR
Commune de La Garde

ZAC Les Coteaux de Sainte Musse

DOSSIER DE REALISATION

Urbaniste Architecte :
Cabinet LUYTON
Le Concorde
avenue Foch
83 000 TOULON
tel: 04.94.89.06.48 fax: 04.94.89.97.44

Bureau d'études
Cabinet MERLIN
Valparc Bat.A
Avenue de Rome
83 500 LA SEYNE SUR MER
tel: 04.94.10.48.90 fax: 04.94.10.48.99

Géomètre
Cabinet COSTAMAGNA
Espace Mana
260, av. Robespierre
83 130 LA GARDE
tel: 04.98.01.27.07 fax: 04.98.01.27.07

GARDE

PREFECTURE DU VAR
17 DEC. 2020
Contrôle de légalité

Date: MAI 2010

DOSSIER DE REALISATION

SOMMAIRE

1 – Projet de programme des équipements publics

- 1.1 Notice descriptive
- 1.2 Echéancier prévisionnel de réalisation des équipements publics
- 1.3 Coût des équipements publics
- 1.4 Maîtrise d'ouvrage financement : remise en patrimoine/gestion
- 1.5 Accord TPM sur Vieux Chemin de Sainte Musse

2– Projet de programme global des constructions

3 – Modalités de financement

- 3.1 Bilan d'aménagement
- 3.2 Bilan échelonné dans le temps

4 – Notice complémentaire à l'étude d'impact

DOSSIER DE REALISATION

1- PROJET DE PROGRAMME

DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dossier de réalisation

1.1 Notice descriptive

Département du Var

VILLE DE LA GARDE

AMENAGEMENT DES VRD – COTEAUX DE LA ZAC STE-MUSSE

MEMOIRE SOMMAIRE

EQUIPEMENT PUBLIC

CABINET MERLIN
Ingénieurs Conseils

SIEGE

6, Rue Grolée
69289 LYON Cédex 02

Téléphone : 04-72-32-56-00
Télécopie : 04-78-38-37-85

E-mail : cabinet-merlin@cabinet-merlin.fr

IMPLANTATION REGIONALE

VALPARC II - Avenue de Rome
Zone d'Entreprises Jean Monnet Sud
83500 LA SEYNE-sur-MER

Téléphone : 04-94-10-48-90
Télécopie : 04-94-10-48-99

E-mail : cm-toulon@cabinet-merlin.fr

GROUPE MERLIN / Réf doc : 151205 - 132 - PRO - ME - 1 – 043

Ind	Etabli par	Vérifié par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
C	D. LAURENCY	S.LENA	S.LENA	12/04/10	

SOMMAIRE

1 GENERALITES 3

2 VOIRIE 4

2.1 EXISTANT 4
2.2 PROJETE : 4
2.2.1 REHABILITATION DE VOIRIE : 4
2.2.2 CREATION DE VOIES SECONDAIRES DE DESSERTE 5

3 RESEAUX 6

3.1 RESEAUX EXISTANTS 6
3.2 RESEAUX A CREER 6
3.2.1 RESEAUX HUMIDES 6
3.2.2 RESEAUX SECS 7

1 GENERALITES

Le présent projet a pour objet l'aménagement de la ZAC des Coteaux de St Musse, sur la commune de la Garde. Cette zone d'une superficie d'environ 30 hectares, sera viabilisée en parcelles d'habitations individuelles et de trois lots d'habitations collectives

2 VOIRIE

2.1 EXISTANT

Le terrain existant, objet de la future ZAC est constitué de deux versants séparés par un vallon. Les différences altimétriques importantes ont imposés la création de murets de restanques en pierres sèches, pour pouvoir tenir le terrain en place ainsi que la plateforme de la route.

La voie principale existante traverse la zone de la future ZAC d'est en ouest, du centre veille de la Garde vers Toulon. Sa largeur est variable, de 4,00 à 5,00 m environ, avec un point de passage délicat au centre de la zone nécessitant une circulation alternée par un feu tricolore

Des voies secondaires desservent :

- Le haut de la ZAC par le chemin des crêtes, avec liaison vers la commune de la Valette par chemin forestier (l moyenne 4,00m)
- Un chemin de desserte vers le quartier de la Brunette, raccordé au chemin de St Musse
- La rue Marylou et le chemin de Marcel Pagnol, situé au sud est, permet la desserte de quelques vieux mas provençaux et d'assurer la liaison Chemin de St Musse/Avenue Abel Gance
- Enfin au sud, la rue des Genèvriers débouche en impasse en fond de vallon

2.2 PROJETE :

Les travaux de voirie sur cette zone seront de deux types

2.2.1 REHABILITATION DE VOIRIE :

Cette phase concerne les voies existantes de St Musse, du chemin des Crêtes et de la rue Marcel PAGNOL.

La voie de St Musse sera intégralement refaite sur 800 m environ (réalisation d'une nouvelle plate forme de 5,80 m de large) de la limite avec la commune de Toulon sur l'extrémité Ouest jusqu'au chemin des amandiers (la Garde) côté Est.

Pour les tronçons situés aux extrémités du projet, la voie sera reprise sur l'emplacement de l'ancienne voie. Sur la partie centrale de la ZAC, un nouveau tracé sera établi, étagée pour le raccordement de la voie B.

L'ancienne plate-forme du chemin de St Musse sera réutilisée en tant que voie verte.

Deux carrefours de type giratoire/place carrée seront réalisés aux croisements avec le chemin des Crêtes pour le premier, et pour le second au croisement de la voie A, du chemin Marcel PAGNOL, de la rue MARYLOU et de la voie C.

La voie Marcel Pagnol sera reprise sur son intégralité et élargie à 7,50 m comme les autres voies secondaires de la ZAC sur 190 ml

Enfin, le chemin des crêtes sera laissé en l'état existant en terme d'aménagements de voirie. Seule la partie situé au dessus de la voie A sera aménagée en espace vert, sur l'emprise du chemin des Crêtes, en limite de la commune de la Valette.

2.2.2 CREATION DE VOIES SECONDAIRES DE DESSERTE

Des voies secondaires seront aménagées pour assurer une desserte plus fine des parcelles à viabiliser

- Voie A :

Une voie principale « A » permettra l'accès sur la partie haute, jusqu'au chemin des Crêtes, sans raccordement possible entre les deux voies . A son extrémité, une placette sera crée 20,00 m x 17,50 m, en revêtement minéral, en limite avec la commune de la Valette.

Cette voie sera large de 10,00 ml sur la partie basse, puis réduite à 7,50 m. Compte tenu de la topographie difficile du terrain, cette voie sera soutenue par des murs de diverses hauteurs avec des pentes en long maximales limitées à 12%.

Un cheminement piétonnier/cyclable, de largeur de 3,00m, sera prévu pour permettre la liaison entre le carrefour St Musse Est et le chemin des Magnolias

- Voie B :

Pour desservir ce lot, une voie sera créée, de 7,50 m de large dont 5,00 m de chaussée et 2,50 m de trottoirs/espaces verts. Compte tenu du relief difficile, des murs de soutènement seront réalisés et la voie aura ponctuellement une pente en long de 15% maximum. Cette voie permettra de réaliser la liaison entre le chemin de St Musse et la voie A.

- Voie C

Une voie principale sera créée, en lieu et place du petit chemin existant, en partant du carrefour Est situé sur la voie St Musse. Cette voie sera complétée par une piste cyclable/piétonnier de 3,00 m de large. Elle desservira la partie Sud de la ZAC. Les caractéristiques seront identiques aux autres voies (7,50 m de large dont 5,00 m de chaussée et 2,50 m de trottoirs/espaces verts)

- Zone CHEMIN DE LA BRUNETTE

Une liaison en impasse sera créée, afin de pouvoir desservir le lot dit « RIVIERE ». Les caractéristiques seront identiques aux autres voies (7,50 m de large dont 5,00 m de chaussée et 2,50 m de trottoirs/espaces verts)

- Emplacement réservé n°16

Un emplacement réservé dit « n°16 » sera crée sur la zone Sud Ouest de la ZAC, entre la rue des Genévriers et l'avenue Abel Gance. Aucun aménagement de la zone en terme de voirie n'est prévu pour le moment.

3 RESEAUX

3.1 RESEAUX EXISTANTS

Le réseau eaux pluviales est quasiment inexistant sur l'ensemble de la future ZAC. Seul un ruisseau/fossé dit de la Brunette traverse la ZAC d'orientation Nord Est/Sud Ouest de part en part au droit de la Voie C puis se rejette sur le réseau public existant EYGOUTIER sur la parcelle « RIVIERE » vers la commune de TOULON.

Sur la zone Sud Ouest, le long de l'emplacement réservé n°16, les eaux pluviales s'écoulent naturellement sans ouvrage pluvial structuré vers l'EYGOUTIER sur la commune de TOULON

L'apport de l'eau potable sur la zone est assuré par l'intermédiaire d'un forage de FONQUEBALLE et de quatre réservoirs au THOUAR et à PIERRASCAS.

Le réseau d'eau potable existant se compose de deux parties :

- Un réseau de desserte sur le chemin des Crêtes en D150
- Un réseau de distribution D250 qui assure le maillage Chemin des Crêtes /chemin Marcel PAGNOL via une servitude sur la parcelle de la voie A.

Le réseau d'eaux usées est relativement peu étendu. Les habitations disposent de dispositifs d'assainissement autonomes parfois vétustes.

Le seul réseau présent se situe sur la partie Sud Ouest de la ZAC et dessert le quartier de la BRUNETTE pour se raccorder sur le réseau public situé sous la voie des GENEVRIERS (réseau D300)

3.2 RESEAUX A CREER

3.2.1 RESEAUX HUMIDES

Les trois réseaux humides existants seront complétés ou renforcés.

Pour le réseau pluvial, l'ensemble des voies en sera équipé. Sur la voie A, un réseau sera positionné avec des diamètres allant du D300 en amont au D600 en aval. Pour la voie B, les diamètres s'échelonneront d'un D300 à un D400 se raccordant sur le chemin de St Musse. Enfin le chemin des Crêtes sera aussi équipé d'un réseau pluvial D300 pour un raccordement sur le chemin de St Musse

L'ensemble des eaux pluviales de ce bassin versant nord sera drainée vers un bassin de rétention enterré situé au droit ou à proximité du carrefour Est de la voie de St Musse. Celui –ci sera réalisé en grande partie sous l'espace vert paysager du carrefour Est. La capacité totale de ce bassin sera de 900 m3 environ, conformément aux prescriptions du dossier « Loi sur l'eau ».

Les eaux pluviales issues du versant Sud seront collectées par le réseau pluvial de la voie principale traversant la voie C. Ce réseau servira aussi d'exutoire au bassin du chemin de St Musse. Des gros diamètres seront prévus en conséquence, allant du D800 au D1000. Le ruisseau existant en fond de vallon, dit de la Brunette, sera privilégié, au regard de ses capacités.

Une servitude de réseaux sera crée entre le carrefour giratoire Ouest du chemin de St Musse et le chemin de la Brunette Sud, afin de permettre une évacuation des eaux pluviales issues de la partie Nord-Ouest de la ZAC, notamment du chemin des Crêtes

Deux réseaux pluviaux seront crées sous les voies Marcel PAGNOL et MARYLOU. Leur point de rejet sera l'ensemble des bassins situés sous le chemin de St Musse.

In fine, l'ensemble des eaux pluviales de la ZAC sera collectée dans un bassin aval, au droit de la rue des Genévriers et du chemin de la Brunette. D'une capacité de 1100 m3 environ, il est situé en fond de vallon sur l'emprise du ruisseau de la brunette. Le débit de fuite sera limité par la débitance des conduites avales, lié à la traversée existante de la rue des Genévriers.

Le réseau d'eaux usées en diamètre D200, desservira l'ensemble des voies de desserte de parcelle, ainsi que sous le chemin de St Musse, parallèlement au réseau d'eaux pluviales. Les voies existantes feront aussi l'objet d'une création de réseau (rue Marylou, Chemin des Crêtes et Rue Marcel Pagnol). Le rejet de l'ensemble de ce réseau sera réalisé sous la chaussée de la Brunette, en partie Sud Ouest de la ZAC, sur le réseau existant D300. La pente moyenne du réseau sera de 3%.

Enfin le réseau d'adduction en eau potable existant sera renforcé.

Un réseau de desserte sera crée sous chacune des voies, afin de répondre aux demandes des lots à viabiliser ainsi que la pose d'arrosage. Les diamètres posés s'échelonneront de D60 à D100.

Le réseau de distribution existant D250 (liaison chemin des Crêtes /Voie A / Ch. Marcel PAGNOL) sera renforcé et maillé par un D100 le long du chemin de St Musse. Parallèlement, un D150 sera créé en prolongement du réseau existant le long du chemin des Crêtes pour assurer le bouclage du réseau par le chemin de BRUNETTE pour se raccorder sur le réseau existant situé rue de la BRUNETTE.

Des bornes incendies seront positionnées de manière à desservir l'ensemble des parcelles existantes ou à lotir. Leur positionnement reste à définir, de concertation avec les services d'incendie

Des branchements seront réalisés ponctuellement pour réaliser un réseau d'arrosage type goutte à goutte, dont les caractéristiques seront précisées dans la phase projet.

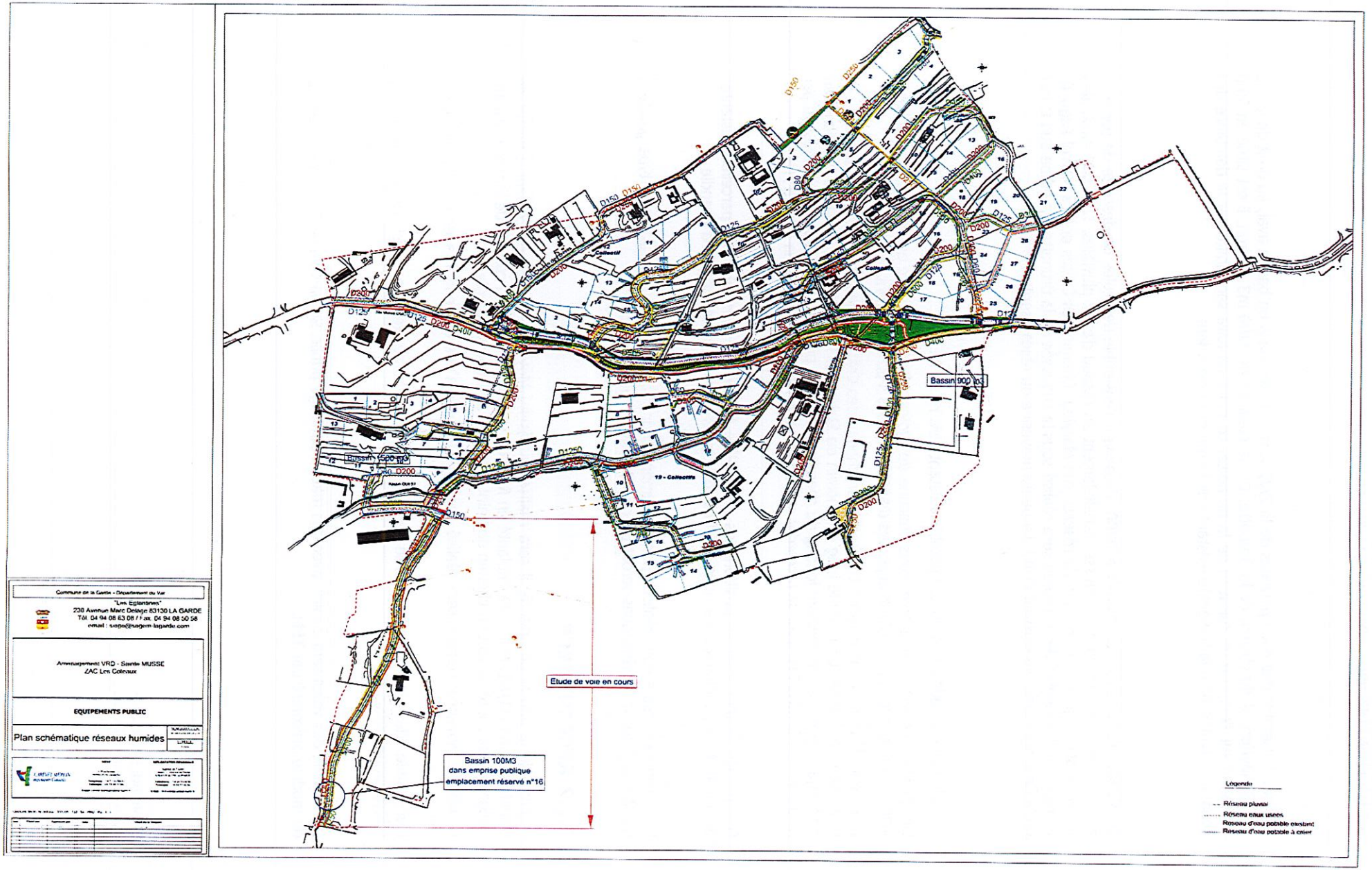
3.2.2 RESEAUX SECS

A partir de la boucle en attente, il sera réalisé un réseau Moyenne Tension desservant 2 postes de transformation MT/BT. L'un sera implanté en fond de vallon au niveau du collectif de la voie C, l'autre intégré au de soutènement du chemin de Sainte Musse au niveau de la voie B.

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé par EDF, à partir d'une convention avec l'aménageur de la ZAC.

L'ensemble des lots sera raccordé en réseau EDF basse tension ainsi qu'en réseau de télécommunication.

L'ensemble des voies sera éclairé, avec des mâts d'éclairage public. Sur la voie de St Musse, ils seront du modèle préconisé par TPM.



Commune de la Garde - Département du Var

"Les Eglantines"
238 Avenue Marc Delage 83130 LA GARDE
Tél. 04 94 08 63 08 / Fax. 04 94 08 50 58
email : sagp@sagem-lagarde.com

Amenagement VRD - Sainte MUSSE
ZAC Les Coteaux

EQUIPEMENTS PUBLIC

Plan schématique réseaux humides

Dossier de réalisation

1.2 Echéancier prévisionnel de réalisation des équipements publics

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DES COTEAUX DE SAINTE MUSSE
ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

	EQUIPEMENTS PUBLICS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	REALISATION DU VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE à l'intérieur de l'opération							
2	PISTE CYCLABLE VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE							
3	PISTE CYCLABLE FOND DE VALLON							
4	EMPLACEMENT RESERVE N° 16							
5	CHEMIN MARCEL PAGNOL							
6	VOIRIES SECONDAIRES INTERNES							
7	VOIRIES TERTIARES							
8	RETENTION EAUX PLUVIALES							

Dossier de réalisation

1.3 Coût des équipements publics

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DES COTEAUX DE SAINTE MUSSE
COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

	EQUIPEMENTS PUBLICS	HT	TTC
1	REALISATION DU VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE à l'intérieur de l'opération	4971000	5945316
2	PISTE CYCLABLE VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE	93000	111228
3	PISTE CYCLABLE FOND DE VALLON	51000	60996
4	EMPLACEMENT RESERVE N° 16	403000	481988
5	CHEMIN MARCEL PAGNOL	530000	633880
6	VOIRIES SECONDAIRES INTERNES	7949000	9507004
7	VOIRIES TERTIARES	2451000	2931396
8	RETENTION EAUX PLUVIALES	832000	995072
		17280000	**20666880**

Dossier de réalisation

1.4 Maîtrise d'ouvrage financement remise en patrimoine/gestion

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DES COTEAUX DE SAINTE MUSSE
MAITRISE D'OUVRAGE FINANCEMENT

	EQUIPEMENTS PUBLICS	M. OUVRAGE		GESTION	
		Commune	Aménag.	Commune	TPM
1	REALISATION DU VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE à l'intérieur de l'opération		xx		xx
2	PISTE CYCLABLE VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE		xx	xx	
3	PISTE CYCLABLE FOND DE VALLON		xx	xx	
4	EMPLACEMENT RESERVE N° 16		xx	xx	
5	CHEMIN MARCEL PAGNOL		xx	xx	
6	VOIRIES SECONDAIRES INTERNES		xx	xx	xx
7	VOIRIES TERTIARES		xx	xx	xx
8a	RETENTION EAUX PLUVIALES (bassin 1 sous voie Ste Musse)		xx	xx	
8b	RETENTION EAUX PLUVIALES (bassin 2 secteur Brunette)		xx	xx	

La participation financière de TPM pour le Vieux Chemin de Ste Musse, y/c BR et piste cyclable, s'élève à 4 867 000 €

Dossier de réalisation

1.5 Accord TPM
sur Vieux Chemin de Sainte Musse

TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
www.tpm-agglo.fr

reçu le 10 JUIL. 09

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 JUILLET 2009

NOMBRE DE MEMBRES 160		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
118	160	150

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 09/07/35/140

CONVENTION DE FINANCEMENT CONCERNANT LES TRAVAUX DE LA ZAC DES COTEAUX VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE

AUTORISATION DE SIGNATURE

L'an Deux Mille Neuf et le 4 du mois de JUILLET à 9 H 30.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO,

VICE PRESIDENTS PRESENTS :

Marc GIRAUD - Jacques POLITI – Christian SIMON - Jean Louis MASSON - Marc VUILLEMOT - Claude MESANGROAS - Ange MUSSO - Robert BENEVENTI - Gilles VINCENT - Yannick CHEVENARD

VICE PRESIDENTS REPRESENTES :

Jean Sébastien VIALATTE par Dominique DUCASSE (s)
Christiane HUMMEL par Maria OMNES (s)

CONSEILLERS COMMUNAUTAIRES PRESENTS :

Olivier CARLE - Marie Thérèse CHEVALY – Brigitte GENSOLEN - Robert MASSON - Danièle TONELLI - Charles AMIC - Michel DALMAS - Elie DI RUSSO - Jeannine GOLÉ – Jacques-Michel LOBRY - Isabelle MONFORT - Christine PILON - Geneviève SEVILLA – Marc ALLAMANE – Christian DAMPENON – Jean Pierre EMERIC – Patricia GALIAN – Gérard LAUGIER – Anne Marie METAL – Jean Pierre SIEGWALD - Franck CHOUQUET - Marie France FLEURET – Alain FUMAZ - Philippe GRANAROLO – Christiane REMY - Patricia SARAN - Claude ASTORE - Christian BARLO - Florence CYRULNIK - Martial LEROY – Annie MARTIN-GHIBAUDO - Rachid MAZIANE – Angélique MAZOYER - Philippe MIGNONI – Malika RIEMER - Guy SANTANGELO - Bernard TROUCHET - Patrick VALLE - Marie VIAZZI - Thierry ALBERTINI - Henri Jean ANTOINE - Isabelle BOURGEOIS – André CHIDIAC - Jacques COUTURE - Pierre Louis GALLI – Ginette MARCHAL - Jean Claude MARIANI - Jacqueline MENARD - Sandrine BOFFA - Jennifer DELI - Frédéric FIORE - Bernard PESERY - Lionel SICARD - Nicole VACCA - Michelle BROCHEN - Thierry JEAN - Richard N'GUYEN VAN NUO - René SIMIAN - Jean Michel HUGUET - Michel OLLAGNIER - Philippe ROY - Michel THUILIER - Richard TOGNETTI - Jean Marie CANO - Gérard HOEHN - Claudine BURGOT - Danièle CAYOL - Alain CLEMENT - Hervé FABRE - Christiane GIORDANO - Béatrice LEMOINE - Sylvie MAHIEU - Joseph MULÉ - Carol XUEREB - Hélène AUDIBERT - Jean Claude AVERSO - Martine BERARD - Jean Claude BONONI - Rémi BOUR - Michel CAMELI - - Elodie COMOY - Alain DHO - Guy DI GIORGIO – Brigitte GENETELLI - Marcelle GHERARDI - Colette GLUCK - Jean Pierre GOUALLEC - Martine HENRY - Laurent JEROME - Jean Paul KANNENGIESSER - Stéphane LAGAYE – Guy LE BERRE - Geneviève LEVY - Christine MANAVELLA - Jacqueline MARTIN-LOMBARD - Lorenzo MATEOS - Karima MATHLOUTHI - Valérie MONDONE - Hélène NOIR – Danièle PICCONI - Ghislaine RUVIRA

CONSEILLERS COMMUNAUTAIRES ABSENTS REPRESENTES :

Edmond BACCI par Michel DALMAS
François CARRASSAN par Jacques POLITI
Jacques DE LUSTRAC par Jacques LOBRY
Michel PELLEGRINO par Charles AMIC
Jean Pierre HASLIN par Franck CHOUQUET
Huguette MORALDI par Marie France FLEURET
Ginette OGNA par Alain FUMAZ
Bernadette ROUX par Philippe GRANAROLO
Catherine SERAFIM par Christiane REMY
Yves GAVORY par Patrick VALLE
Christiane JAMBOU par Bernard TROUCHET
Raphaëlle LEGUEN par Philippe MIGNONI
Arthur PAECHT par F. POUCHKO-LOUAT (s)
Bernard ROUX par Marie Jeanne PUJOL (s)
Roland TMIM par Marie Louise CASSAR (s)
Michel GERODEZ par Thierry JEAN
Monique MACIA par Brigitte CREVET (s)
Dominique RIGHI par Michel THUILLIER

Alain BALLESTER par Gilles VINCENT
Michel MARIN par Gérard HOEHN
Françoise MONTAGNE par Jean Marie CANO
André MERCHEYER par Hervé FABRE
Joël TONELLI par Danièle CAYOL
Sonia BENDHABI par Hélène AUDIBERT
Michel BONNUS par Geneviève LEVY
Pierre Yves BOUITEFROY par Jean Paul KANNENGIESSER
Robert CAVANNA par Marcelle GHERARDI
Amaury CHARRETON par Yannick CHENEVARD
Florence FEUNTEUN par Ghislaine RUVIRA
Vanessa GERBY-GEBELLIN par Martine BERARD
Emilien LEONI par Brigitte GENETELLI
Christine PAGANI-BEZY par Guy LE BERRE
Serge PUGET par Colette GLUCK
Philippe SANS par Jean Claude AVERSO
Sophie VERDERY-COCHETEL par Jean Guy DI GIORGIO
Jean Marie CHARRIEZ par Laurent JEROME

CONSEILLERS COMMUNAUTAIRES ABSENTS :

Michel TOURNAN
Robert ALFONSI
Elisabeth BILLET-JAUBERT
Léopold TROUILLAS
Jérôme NAVARRO
Frédéric SEILLIER

ABSENTS EXCUSES

Maryse GRIGORIAN
Caroline DEPALLENS
Isabelle DURAND
Laurent BORIES

TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

REÇU
10-07-09
PREF 83

Séance Publique du 4 juillet 2009

N° D'ORDRE : 09/07/35/140

OBJET : CONVENTION DE FINANCEMENT CONCERNANT LES TRAVAUX DE LA ZAC DES COTEAUX VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE AUTORISATION DE SIGNATURE

M. Le Président expose :

Mes chers collègues,

Par délibération en date du 6 décembre 2004, la Commune de La Garde a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la Zone III Na dite des Coteaux de Sainte Musse, en créant la ZAC des « Coteaux de Sainte Musse », d'une superficie de 30 ha environ et dont la réalisation a été confiée à la SAGEM dans le cadre d'une convention publique d'aménagement en date du 22 septembre 2004.

La réalisation de l'opération nécessite notamment de réaménager le Vieux Chemin de Sainte Musse, voirie communautaire transférée à la Communauté d'Agglomération par délibération du Conseil Communautaire n °02/06/07/64 en date du 19/06/2002.

Les travaux projetés ont pour objet, en conformité avec les orientations du PDU de l'Agglomération, de sécuriser cette voie et de réaliser des trottoirs et des aménagements paysagers, ainsi qu'une piste cyclable et piétonne en site propre.

Conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, la Commune a constitué le dossier de réalisation de la ZAC, qui comprend le programme des équipements publics à réaliser et parmi lesquels figurent ceux relatifs à la requalification de la voirie ci-dessus visée.

Dans la mesure où l'équipement de la voie concernée excède les besoins de l'opération, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée a décidé, conformément aux articles L 300-5 et L 311-4 du Code de l'Urbanisme et L 1523-2 du CGCT, de participer dans les limites de sa compétence « voirie » auxdits travaux pour la partie excédant les besoins propres des utilisateurs de la zone.

Une convention de participation financière a ainsi été conclue entre la Communauté d'Agglomération et la Commune, en présence de l'aménageur, le 6 octobre 2006 (transmise en Préfecture le 31 octobre 2006) et a donné lieu au versement d'une première partie de la subvention par TPM d'un montant de 119.600 € TTC.

Suite à une décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 1er février 2008, la commune a dû résilier la convention publique d'aménagement entraînant de facto la caducité de la convention de financement du 6 octobre 2006.

Pour mettre en œuvre son projet de ZAC, la commune a lancé une procédure de mise en concurrence conforme aux dispositions applicables du code de l'urbanisme qui a abouti au choix de la SAGEM comme aménageur de la ZAC des Coteaux de Sainte Musse et à la signature de la convention d'aménagement du 5 février 2009.

Il convient donc de passer une nouvelle convention de financement pour les travaux relatifs à la voirie communautaire.

La présente convention a pour objet d'arrêter avec la ville de La Garde, autorité concédante de l'aménagement de la ZAC des Coteaux de Sainte Musse, le montant de la participation que TPM s'engage à verser à la SAGEM pour la requalification du vieux chemin de Sainte Musse prévue dans le programme des équipements publics de la ZAC. Le montant prévisionnel de la participation de la Communauté d'Agglomération est arrêté à la somme de 4 767 244 € HT soit 5 701 623,82 € TTC

La présente convention vaut validation par la Communauté d'Agglomération de l'ensemble des travaux mis à la charge de l'aménageur sur le vieux chemin de Sainte Musse prévus dans le cahier des charges de la concession et définis dans les documents annexés à la convention.

Après avoir entendu le rapport du Président

REÇU
10-07-09

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU la délibération du Conseil Communautaire n °02/06/07/54 du 19/06/2002, reconnaissant le Vieux Chemin de Sainte Musse d'Intérêt Communautaire,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer la convention avec la commune de La Garde et la SAGEM ayant pour objet d'arrêter avec la ville de La Garde le montant de la participation que TPM s'engage à verser à la SAGEM pour la requalification du Vieux Chemin de Sainte Musse prévue dans le programme des équipements publics de la ZAC. Le montant prévisionnel de la participation de la Communauté d'Agglomération est arrêté à la somme de 4 767 244 € HT soit 5 701 623,82 € TTC.

ARTICLE 3

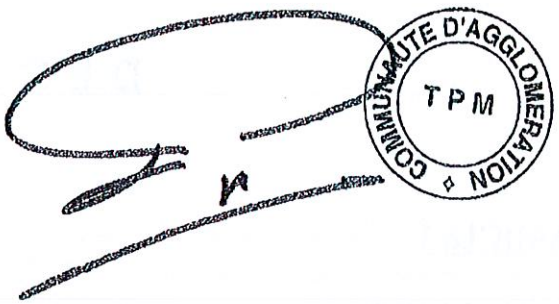
DE DIRE que les crédits nécessaires sont inscrits au Budget de la Communauté d'Agglomération.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à TOULON, le 4 juillet 2009

Hubert FALCO

Président de la Communauté d'Agglomération
Toulon Provence Méditerranée
Secrétaire d'Etat à la Défense et aux Anciens Combattants



POUR :	150
CONTRE :	0
ABSTENTION :	0

TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

GARDE

sagem

CONVENTION DE PARTICIPATION POUR REALISATION D'EQUIPEMENT PUBLIC

Relatif au financement des travaux de réaménagement du Vieux chemin de Sainte Musse dans le cadre de la réalisation de la ZAC « Les Coteaux de Sainte Musse »

ENTRE

La Communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée (TPM) représentée par son Président, Monsieur Hubert FALCO, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération N° 09/07/35/140 du Conseil de Communauté en date du 4 juillet 2009 devenue exécutoire le 10 juillet 2009,

Ci-après dénommée " la Communauté d'Agglomération » ou « TPM »,

ET

La Commune de La Garde représentée par son Maire, Monsieur MASSON, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2009 devenue exécutoire le 26 juin 2009,

Ci-après dénommée " la Commune"

En présence de la Société Anonyme Gardéenne d'Economie Mixte, la SAGEM, représentée par son Directeur Général, Monsieur IGNATOFF, dûment habilité à l'effet des présentes par l'article 22.2 des statuts de la SAGEM (annexe n° 1)

Ci après dénommée la « SAGEM » ou « la société » ou « l'aménageur »

TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

GARDE

sagem

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT.

Par délibération en date du 6 décembre 2004 (annexes n° 2), la Commune de la Garde a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la Zone III Na dite des Coteaux de Sainte musse, en créant la ZAC des « Coteaux de Sainte Musse », d'une superficie de 30 ha environ et dont la réalisation a été confiée à la SAGEM dans le cadre d'une convention publique d'aménagement en date du 22 septembre 2004.

La réalisation de l'opération nécessite notamment de réaménager le Vieux Chemin de Sainte Musse, voirie communautaire transférée à la Communauté d'Agglomération par délibération du Conseil Communautaire n ° 02/06/07/64 en date du 19/06/2002.
Les travaux projetés ont pour objet, en conformité avec les orientations du PDU de l'Agglomération, de sécuriser cette voie et de réaliser des trottoirs et des aménagements paysagers, ainsi qu'une piste cyclable et piétonne en site propre.

Conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, la Commune a constitué le dossier de réalisation de la ZAC, qui comprend le programme des équipements publics à réaliser et parmi lesquels figurent ceux relatifs à la requalification de la voirie ci-dessus visée.

Dans la mesure où l'équipement de la voie concernée excède les besoins de l'opération, la Communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée a décidé, conformément aux article L 300-5 et L 311-4 du code de l'urbanisme et L 1523-2 du CGCT, de participer dans les limites de sa compétence « voirie » auxdits travaux pour la partie excédant les besoins propres des utilisateurs de la zone.

Une convention de participation financière a ainsi été conclue entre la Communauté d'Agglomération et la Commune, en présence de l'aménageur, le 6 octobre 2006 (transmise en Préfecture le 31 octobre 2006) et donné lieu au versement d'une première partie de la participation par TPM d'un montant de 119.600 € TTC.

Suite une décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 1er février 2008, la commune a dû résilier la convention publique d'aménagement entraînant de facto la caducité de la convention de financement du 6 octobre 2006.

Pour mettre en œuvre son projet de ZAC, la commune a lancé une procédure de mise en concurrence conforme aux dispositions applicables du code de l'urbanisme qui a abouti au choix de la SAGEM comme aménageur de la ZAC des Coteaux de Sainte Musse et à la signature de la convention d'aménagement du 05 février 2009 (annexes 3).

Il convient donc de passer une nouvelle convention de financement pour les travaux relatifs à la voirie communautaire.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet d'arrêter avec la ville de La Garde, autorité concédante de l'aménagement de la ZAC des Côteaux de Sainte Musse, le montant de la participation que TPM s'engage à verser à la SAGEM pour la requalification du vieux chemin de Sainte Musse prévue dans le programme des équipements publics de la ZAC.
Le dossier technique de l'opération, le descriptif des travaux et le calendrier prévisionnel sont annexés aux présentes (annexes n° 4 et 5).

La présente convention vaut validation par la Communauté d'Agglomération de l'ensemble des travaux mis à la charge de l'aménageur sur le vieux chemin de Sainte Musse prévus dans le cahier des charges de la concession et définis aux annexes n° 4 et 5.

ARTICLE 2 – DUREE

La présente convention est conclue pour la durée des travaux de requalification du chemin et prendra fin lors du versement du dernier acompte prévu à l'échéancier ci-après.

ARTICLE 3 – REGLES DE DETERMINATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

3.1. Une participation limitée par les compétences de TPM

L'intervention financière de la Communauté d'Agglomération est justifiée par l'objet des travaux confiés à la SAGEM qui est de requalifier une voie d'intérêt communautaire.

Dans le cadre de sa compétence voirie telle qu'elle ressort de ses délibérations, la Communauté n'est habilitée à participer qu'aux seules charges qui suivent :

- acquisition des terrains nécessaires à l'élargissement de la voirie ;
- travaux de réalisation de la voirie et de ses annexes : accotements, trottoirs, espaces verts, piste cyclables, mur de soutènement, etc.
- travaux de réalisation de l'éclairage public ;
- travaux de réalisation du réseau séparatif d'eaux pluviales.

Les travaux relatifs au réseau d'assainissement situé sous la voirie communautaire feront également l'objet d'une participation de la Communauté d'Agglomération au titre de sa compétence « assainissement ».

Les travaux relatifs à la réalisation d'autres réseaux sous viaires (eau, assainissement, télécoms, électricité, etc.), y compris situés sous la voirie communautaire, ne feront pas l'objet d'une prise en charge de TPM qui ne dispose d'aucune compétence en la matière. Ces travaux devront être supportés, s'il y a lieu, par l'autorité compétente pour la partie qui excède les besoins propres de l'opération.

3.2. Une participation limitée aux besoins excédant ceux de l'opération

La capacité des équipements programmés excédant les besoins de l'opération, il ne pourra être mis à la charge de la Communauté d'Agglomération que la fraction équivalent aux besoins dépassant ceux de l'opération.

Pour déterminer le niveau de cette participation, s'agissant principalement de travaux relatifs à une voirie routière, les parties ont convenu de prendre pour base l'étude de circulation annexée au dossier de ZAC.

Cette étude démontre :

- Que le flux journalier actuel empruntant le vieux Chemin de Sainte Musse s'élève à 2500 véhicules par jour.
- Que la part de ce flux induit du seul fait de la réalisation de la ZAC s'élèvera à 2200 véhicules par jour.
- Que le flux journalier à terme, après requalification du Chemin de Sainte Musse et inclus le trafic induit par la ZAC s'élèvera à 7500 véhicules/jour.

Dès lors la quote part déterminant les besoins liés à l'opération est définie comme suit :

$\frac{2200}{7500}$ = 29,33 % arrondi à 30 %

En conséquence, la participation de la Communauté d'Agglomération au financement s'élèvera à 70 % du coût du réaménagement du Vieux Chemin de Sainte Musse dans la limite des travaux liés à ses compétences voirie et assainissement tels qu'énoncés à l'article 3.1.

Sans préjudice de ce qui précède, pour ce qui est de l'élargissement de la voirie communautaire, compte tenu de la sujétion imposée par TPM consistant à porter les dimensions de la voie à 6,30 mètres au lieu de 5,80 mètres prévus initialement, pour tenir compte des nécessités liées à la circulation des transports en commun, il est convenu que la communauté d'agglomération supportera la totalité de la charge financière des travaux liés à l'élargissement supplémentaire demandé.

ARTICLE 4 – MONTANT PREVISIONNEL DE LA PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Eu égard aux règles de calcul déterminées à l'article 3, le montant prévisionnel de la participation pour équipement public versé par la Communauté d'Agglomération à la SAGEM, prise en sa qualité d'aménageur de la ZAC des Coteaux de Sainte Musse, est de 4.867.244 € H.T, (T.V.A au taux de 19.6 % en sus, soit un montant T.T.C de 5.821.223,82 €) se décomposant comme suit :

- 70 % du montant prévisionnel des études, des acquisitions foncières et des travaux voirie assainissement (6.654.320,47 € HT) soit 4.658.024,33 € HT arrondis à 4.658.024 € HT;
- 100 % du montant prévisionnel des études et travaux relatifs à l'élargissement supplémentaire de la voie de 5,80 mètres à 6,30 mètres, soit 209.220 € HT.

A la somme globale définie à l'alinéa précédent, doit être déduite la somme de 100.000 € HT (119.600 € TTC) au titre de l'acompte versé à la SAGEM dans le cadre de la convention publique d'aménagement résiliée (cf. préambule).

Compte tenu de ce qui précède, le montant prévisionnel de la participation de la Communauté d'Agglomération est arrêté à la somme de **4.767.244 € HT** soit **5.701.623,82 € TTC** (voir détail annexes 6).

Cette participation n'est ni révisable, ni actualisable. Au-delà de la somme indiquée la SAGEM supporte les frais supplémentaires.

ARTICLE 5 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

La participation sera versée par la Communauté d'Agglomération à la SAGEM suivant les modalités suivantes :

- Acompte N° 1 : 30 % du montant de la participation, soit 1.430.173,20 € H.T, T.V.A au taux de 19.6 % soit 1.710.487,15 € T.T.C, versés à la notification aux entreprises de l'ordre de service de commencer les travaux ;

- Acompte N° 2 : 20 % du montant de la participation, soit 953.448,80 € H.T, T.V.A au taux de 19.6 % soit 1.140.324,76 € T.T.C, versés lorsque 50% de la totalité des travaux auront été réalisés sur attestation du maître d'œuvre confirmée par les services de TPM ;

- Acompte N° 3 : 30 % du montant de la participation, soit 1.430.173,20 € H.T, T.V.A au taux de 19.6 % soit 1.710.487,15 € T.T.C, versés lorsque 80% de la totalité des travaux auront été réalisés sur attestation du maître d'œuvre confirmée par les services de TPM ;

4

- Acompte N°4 : le solde sur la base des dépenses réelles supportées dans la limite de la somme indiquée à l'article 4, soit au maximum 20% du montant de la participation soit 953.448,80 € HT, T.V.A au taux de 19.6 % soit 1.140.324,76 € T.T.C, versé lors de la remise de l'ouvrage après la levée éventuelle des réserves.

Il est expressément convenu que le versement de l'acompte N° 2, et à fortiori l'acompte N°3 ou l'acompte 4, ne pourront intervenir qu'après l'acquisition complète de la totalité des terrains de nécessaire aux travaux, quelle qu'en soit la forme. Au cas où l'aménageur devrait procéder, pour partie ou en totalité, à l'acquisition de ces terrains par procédure d'expropriation, ils seront considérés comme acquis dans un délai de 1 mois après consignation de la somme due déterminée par le juge en première instance.

La Communauté d'agglomération procédera aux mandatements dans un délai de 45 jours suivant la réception des appels de fonds de la SAGEM constitués d'un dossier comprenant l'ensemble des pièces justifiant que les conditions posées pour le versement de la participation sont remplies.

ARTICLE 6 - MODALITES DE CONTROLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION

6.1. – L'aménageur rendra compte de l'encaissement et de l'utilisation effectifs des sommes versées dans le rapport annuel à la collectivité publique cocontractante (CRAC), dans les conditions qui sont prévues dans la convention publique d'aménagement.

6.2. – L'aménageur rendra également compte de leur utilisation à la Communauté d'agglomération ayant versé la participation objet des présentes.

A cet effet, l'aménageur adressera tous les 6 mois à compter du versement du premier acompte, et cela jusqu'à totale utilisation de la somme versée, un rapport précisant :

- le montant de la somme effectivement perçue pour l'opération d'aménagement,
- la part de la somme effectivement utilisée ainsi que les modalités de son utilisation,

La Communauté d'agglomération aura le droit de contrôler les documents fournis, ses agents pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité et techniques nécessaires à leur vérification.

Dès la communication de ces documents, et le cas échéant après les résultats du contrôle diligenté par la Communauté d'agglomération, leur examen sera mis à l'ordre du jour de la plus prochaine réunion de l'assemblée délibérante qui se prononcera par un vote.

S'il s'avère, pour quelque raison que ce soit, que la somme versée par la communauté d'agglomération n'a pas été totalement utilisée pour l'aménagement du vieux chemin de Sainte Musse, le remboursement de la partie non utilisée sera restituée sur simple demande de la communauté d'agglomération.

ARTICLE 7 – RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

Les voiries et les réseaux réalisés sont remis à la communauté d'agglomération dès leur achèvement.
Le concédant s'engage à inviter TPM à participer aux opérations de remise.
L'aménageur s'engage à préparer et à présenter à la signature de la communauté d'agglomération, dans les meilleurs délais suivants les opérations de réception, un acte authentique constatant le transfert de propriété du terrain d'assiette des voies.
En outre, à la mise en service des ouvrages et, au plus tard à la réception définitive (après levée d'éventuelles réserves), l'aménageur fournit à la communauté d'agglomération l'ensemble des documents relatifs aux ouvrages exécutés.

ARTICLE 8 – RESPONSABILITES

La SAGEM sera responsable de tous les dommages qui pourraient résulter des travaux qu'elle a effectués dans le cadre de ses missions d'aménageur.
Néanmoins, faute d'avoir signalé à celle-ci ses constatations d'omission ou de malfaçon en cours de chantier ou d'avoir présenté ses observations lors de la réception, TPM ne pourra ultérieurement mettre en cause la responsabilité de la SAGEM dans l'exercice des missions prévues à la présente convention.
La communauté d'agglomération sera subrogée à l'aménageur pour exercer les recours ouverts vis-à-vis des entrepreneurs et fournisseurs par la législation en vigueur sauf pour ce qui concerne la levée des réserves et les désordres ressortissant de la garantie de parfait achèvement.
La SAGEM s'engage à informer les entrepreneurs de cette subrogation et de leur en imposer l'acceptation.

La SAGEM sera tenue de contracter une assurance couvrant l'ensemble de ces risques.

ARTICLE 9 – LITIGES

Les litiges relatifs à l'exécution de la convention seront de la compétence du Tribunal administratif de Toulon.

TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

GARDE

sagem

REÇU
05.08.09
PREF 83

ARTICLE 10 - DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

Pour la Commune de La Garde, Hôtel de Ville, Rue Jean Baptiste Lavène, 83130 LA GARDE ;

Pour la Communauté d'Agglomération « Toulon Provence Méditerranée », Hôtel d'Agglomération, 20 rue Nicolas Peiresc, BP 536, 83041 TOULON CEDEX ;

Pour la SAGEM, « Les Eglantines », 230 Rue Marc Delage, 83130 LA GARDE.

Fait à Toulon, le 03 AOUT 2009

Toulon Provence Méditerranée (TPM)
Le Président

Hubert FALCO,

La Commune de La Garde
Le Maire

Jean-Louis MASSON,

La Société Anonyme Gardéenne d'Economie Mixte, SAGEM
Le Directeur Général

SAGEM
Sté Anonyme Gardéenne d'Economie Mixte
SA au capital de 686 250 €
RCS TOULON N° 78 B 32
Siret 311 963 029 00013 APE 702A
"Les Eglantines" 230, rue Marc Delage
83130 LA GARDE
Tél. 04 94 08 63 08 Fax 04 94 08 50 88

Charles IGNATOFF,

DOSSIER DE REALISATION

2- PROJET DE PROGRAMME

GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Dossier réalisation

PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global des constructions à réaliser dans la zone représente une surface hors œuvre nette d'environ 38950 m² (SHON) se répartissant comme suit :

5500 m² de SHON, à usage d'habitat collectif répartis sur les secteurs UFb, UFc et UFe du PLU.

33450 m² de SHON à usage de maisons individuelles

10 % de la SHON des secteurs définis au PLU (article UF 14) pourront être transférés d'un habitat individuel à un habitat collectif, en supplément de la SHON habitat collectif.

DOSSIER DE REALISATION

3- MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Dossier de réalisation

3.1 Bilan d'aménagement

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DES COTEAUX DE SAINTE MUSSE
BILAN D'AMENAGEMENT

DEPENSES		HT
1	ACQUISITIONS ET FRAIS ANNEXES	1910224
2	ETUDES SUR TRAVAUX	595458
3	EQUIPEMENTS PUBLICS	17280000
4	PROVISION ACTUALISATION TRAVAUX	755744
5	ETUDES GENERALES ET FRAIS	2760099
		23301525

RECETTES		HT
1	PARTICIPATION TPM? PRODUITS DE GESTION ET VENTES CHARGES FONCIERES	4867000
2	PARTICIPATION CONSTRUCTEURS	18434525
		23301525

Dossier de réalisation

3.2 Bilan d'aménagement échelonné dans le temps

DOSSIER DE REALISATION

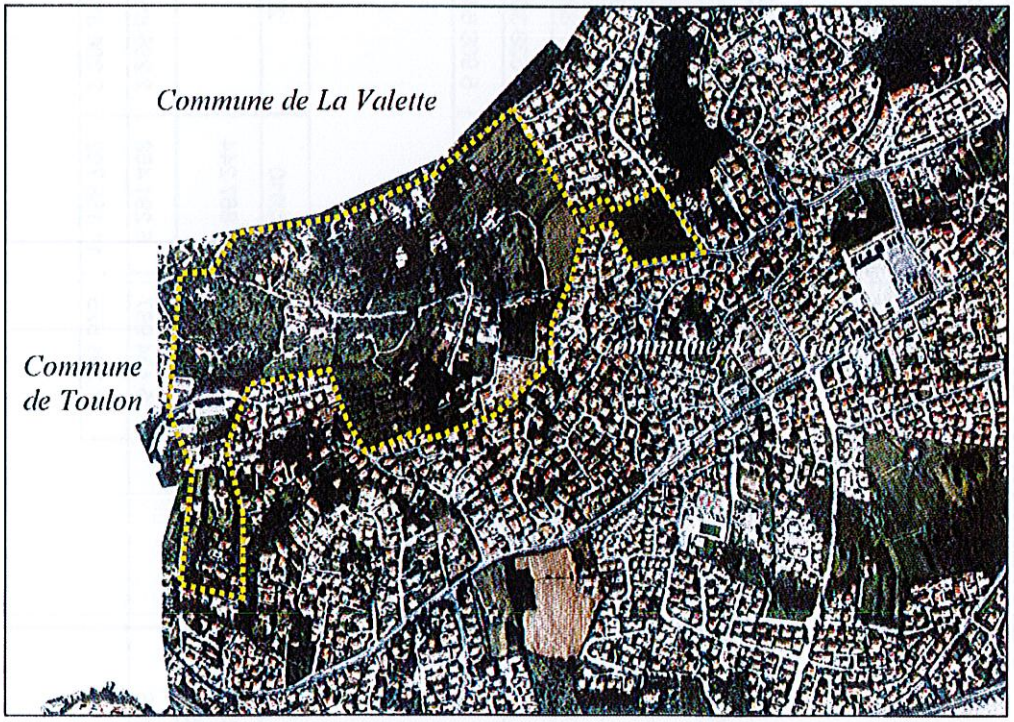
ZAC DES COTEAUX DE SAINTE MUSSE
BILAN D'AMENAGEMENT ECHELONNE DANS LE TEMPS

DEPENSES		Bilan HT actualisé au 31 av 2010	2010	2011	2012	2013	2014 et suivantes
1	ACQUISITIONS ET FRAIS ANNEXES	1 910 224	1 408 115	174 945	13 554		313 610
2	ETUDES SUR TRAVAUX	595 458	380 008	101 570	14 520	37 490	61 870
3	EQUIPEMENTS PUBLICS	17 280 000	5 921 000	4 944 000	2 132 900	850 000	3 432 100
4	PROVISION ACTUALISATION TRAVAUX	755 744	247 114	207 825	85 318	50 300	165 187
5	ETUDES GENERALES ET FRAIS	2 760 099	1 285 881	538 309	240 896	105 856	589 157
		23 301 525	9 242 118	5 966 649	2 487 188	1 043 646	4 561 924

RECETTES		Bilan HT actualisé au 31 av 2010	2010	2011	2012	2013	2014 et suivantes
1	PARTICIPATION TPM ,PRODUITS DE GESTION ET VENTE CHARGES FONCIERES	7 816 538	4 867 244				2 949 294
2	PARTICIPATION CONSTRUCTEURS	15 484 987	6 291 458	2 286 810	615 140	4 147 792	2 143 787
		23 301 525	11 158 702	2 286 810	615 140	1 043 646	5 093 081

COMMUNE DE LA GARDE
DEPARTEMENT DU VAR

Z.A.C. DES COTEAUX DE SAINTE MUSSE



NOTICE COMPLEMENTAIRE A L'ETUDE D'IMPACT

Christian LUYTON
Architecte dplg/Urbaniste sfu
Concorde - 280 Avenue Maréchal Foch - 83000 - TOULON
Té: 04 94 89 06 48 - fax : 04 94 89 97 44
e.mail : christian.luyton@wanadoo.fr

La ZAC des Coteaux de Sainte Musse se situe sur le territoire de La Garde, au Sud Ouest, en limite avec les Communes de Toulon et La Valette.

Les terrains concernés par l'aménagement sont situés dans la colline du Thouar, dont les reliefs marquent une frontière géographique avec la Commune de La Valette qui borde ce quartier à l'Ouest.

D'une superficie approximative de 30ha ce quartier a fait l'objet d'une procédure d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté, incluant une étude d'impact établissant une analyse du site et de l'environnement, une analyse des effets du projet et les mesures prises pour compenser ces effets, et définissant le mesures compensatoires prises en compte.

1. RAPPEL DU PROGRAMME PREVISIONNEL

Le programme envisagé dès l'origine est constitué pour la plus grande part sous forme d'un habitat aéré de logements individuels et que quelques bastides, ou petits collectifs, comportant plusieurs logements.

Ce programme prévisionnel était établi sur la base de la création d'environ 220 à 250 logements ; l'habitat individuel s'établissant sur des lots d'une surface minimale de 800m² et l'habitat dit « collectif » sous forme de petites bastides de type R+2 maximum implantées judicieusement.

Trois zones de collectifs ont été créées à cet effet – secteurs UFb – UFc et UFe, positionnés sur le terrain afin de minimiser leur impact sur le site et sur les constructions avoisinantes existantes et futures.

Le droit à construire global autorisé dans la zone UF du Plan Local d'Urbanisme approuvé ressort pour un total de 38 950 m², répartis en 7 secteurs :

- UFa : 2 200m² HO
- UFb : 7 500 m² HO dont 1 500m² maximum d'habitat collectif
- UFc : 10 950 m² HO dont 2 000m² maximum d'habitat collectif
- UFd : 3 250 m² HO
- UFe : 8 650 m² HO dont 2 000m² maximum d'habitat collectif
- UFf : 5 050 m² HO
- UFg : 1 350 m²HO

2. *RAPPEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS ENVISAGES*

Un certain nombre d'équipements publics d'infrastructure ont été envisagés dès l'origine afin d'assurer un niveau d'équipement correct de l'ensemble de l'opération.

Il s'agit principalement :

- de la réalisation de la voie dite Vieux Chemin de Sainte Musse
- de la création de pistes cyclables/voies vertes
- la création et le re-calibrage de voiries secondaires afin de desservir les futures constructions
- la mise en place d'un assainissement collectif
- la création d'un réseau d'assainissement pluvial avec rétention
- le renforcement du réseau d'eau potable
- l'amorce du réseau EDF et France Télécom
- la création d'un aménagement paysager le long de la voie centrale

Le nouveau Chemin de Sainte Musse constitue l'axe principal structurant permettant d'assurer une liaison supplémentaire entre Toulon et La Garde. Ce chemin qui constitue une voie intercommunale, sera gérée et entretenue par Toulon Provence Méditerranée.

La plateforme de l'actuel Chemin – très étroite – est conservée pour créer une piste cyclable-piétons. La nouvelle voie est réalisée – en partie centrale – au dessus de la future piste cyclable, afin de mieux s'adapter au terrain et permettre un accès des propriétés situées au Nord.

A partir de ce chemin de Sainte Musse, axe structurant, un système de voiries secondaires permet la desserte au Nord et au Sud des propriétés concernées par l'aménagement.

Ces voiries présentent des profils de 10m au Nord du chemin, dans les parties planes afin de permettre la création de parkings longitudinaux, et 7,50m dans les parties les plus pentues. Leur réalisation est envisagée en déblais/remblais afin de minimiser l'impact sur le site.

Toutes les voiries sont accompagnées de trottoirs pour le déplacement des piétons, permettant une liaison avec les services du centre ville, vers le transport en commun, et au Nord vers le Chemin des Crêtes.

Dans la partie Nord Est du programme, une voie piétonne Nord/Sud longera l'actuelle servitude de passage du réseau d'eau potable de la Commune. Cette voie piétonne sera aménagée en stabilisé avec des pas d'âne suivant la topographie ; elle servira également de chemin d'entretien du réseau.

Dans la partie Sud, la ripylsive du ruisseau de la Brunette est prise en compte et sera maintenue lors de la réalisation des travaux d'aménagement dans ce secteur.

La Rue Marylou reste inchangée, hormis la réalisation des travaux de reprise et de mise en œuvre des réseaux secs et humides, et la reprise de la couche de roulement.

Le Chemin des Crêtes qui dessert en partie Ouest des maisons existantes, ne sera pas modifié, il fera toutefois l'objet de la reprise de la couche de roulement et de la mise en œuvre des réseaux secs et humides. La partie située au Nord de l'opération, actuellement en terre battue et située sur la commune de La Valette, ne sera quant à elle pas modifiée et constituera une voie verte supplémentaire. Elle n'aura aucun lien automobile avec la voie secondaire, hormis pour les services de sécurité.

Le Chemin Marcel Pagnol présente actuellement une plateforme variant de 3,5m à 5m, sera élargi avec mise en place de réseaux secs et humides, dans la partie Nord permettant de recevoir un aménagement de type lotissement ou permis de construire. Par contre un étranglement sera maintenu au Sud à 3,50m pour éviter les bâtis existants. Cet étranglement devrait en outre permettre une régulation des trafics et de la vitesse.

L'axe « 2roues » envisagé sur l'actuel Chemin de Sainte Musse restauré, offrira un cheminement tranquille à l'écart de toute circulation véhicule, à l'exception de la partie Ouest sur la Commune de Toulon, qui sera sur quelques mètres, partagée avec un accès riverain. Cette voie en site propre se raccordera de part et d'autre de la zone à un réseau deux roues intégré au schéma directeur modes doux des deux communes.
Cet aménagement sera complété par un réseau de chemins, au travers du quartier pour la promenade.

Enfin, l'étude hydraulique qui a fait l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau et d'une autorisation préfectorale, a défini les bassins de rétention à mettre en œuvre. Une partie sera réalisée en enterré, et un bassin de rétention plus important et paysagé, sera réalisé en partie Sud Ouest, en limite de la rue de la Brunette.

3. LES MODIFICATIONS AUJOURD'HUI ENVISAGEES

A. MODIFICATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le profil du nouveau chemin de Sainte Musse présentait initialement une largeur de voirie de 5,80m qui est portée à 6,30m pour absorber le trafic aujourd'hui envisagé sur cet axe, ainsi que le passage du Transport en Commun entre les deux villes. Lignes classiques et/ou scolaires, elles permettront aux résidents du quartier de choisir un mode de transport alternatif. Les arrêts se feront en pleine voie, comme sur les autres axes urbains.

Par ailleurs, pour préserver des arbres importants sur le tracé de la voirie, le plateforme a été légèrement décalée ; et les carrefours initialement envisagés ont été adaptés de manière plus classique.

Le Chemin du Vieux Colombier ne sera pas modifié, une voie future, encore à l'étude sera envisagée suivant le principe du tracé de l'ER16 au travers des propriétés qui feront l'objet d'un aménagement.

Suite à l'enquête publique, le Chemin Marcel Pagnol qui initialement devait être élargi à 7,50m verra son gabarit réduit par rapport à ce prévu à l'origine.

B. LA REFORME DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES AUTORISATIONS D'URBANISME – décret 2007-18 du 5 janvier 2007

Cette réforme engagée par le décret du 5 Janvier 2007, devait initialement entrer en vigueur au 1er Juillet 2007, mais la Loi du 19 février 2007 relative à la fonction publique territoriale, a prévu que les dispositions entreraient en vigueur au 1er Octobre 2007.

Une des principales novations de cette réforme, a été de permettre d'envisager sur un même terrain, le dépôt d'un permis de construire « ouvrant droit à division parcellaire » permettant à plusieurs pétitionnaires identifiés de déposer un seul et même permis puis de diviser le sol d'assiette du terrain.

Cette possibilité donnée par la Loi, remet donc en cause les contraintes imposées par l'article UF5 – caractéristiques des terrains qui précisait que pour être constructible un lot doit avoir une superficie minimum de 800m².
Aujourd'hui chaque lot de 800m² peut donc – sur le principe – être divisé dans le cadre d'un permis de construire.

Toutefois, le droit à construire initialement défini dans le dossier de ZAC comme dans le PLU approuvé, est fixé et maintenu à 38 950m² dont 33 450m² pour les logements individuels, ce qui limite de manière importante le découpage potentiel des terrains.

En effet, la répartition de ce droit à construire a été fait en fonction de chaque secteur, et une SHON de 160 à 200m² a été envisagée pour chaque lot individuel de 800m².
Sachant que la réalisation d'une construction à usage d'habitation individuelle représente généralement une SHON minimale variant de 120 à 130m², la division de lot de 800m² dans le cadre de division parcellaire, sera relativement limitée.

Par ailleurs, en complément le règlement du PLU implique également la réalisation de stationnement sur la base d'une place pour 70m² de SHON, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Le nombre total de stationnement ne devant pas être inférieur à 2 par logement.

C. TRANSFERT DE SHON D'HABITAT INDIVIDUEL VERS L'HABITAT COLLECTIF

Il est rappelé que le règlement du PLU, prévoit le découpage en secteurs et une SHON maximale réservée à l'habitat collectif dans les trois secteurs UFb – UFc et UFe pour un total de 5 500m².

Cet article qui a l'origine prévoyait uniquement dans le secteur UFc la possibilité de transfert de 10% de la SHON du secteur concerné pouvait être transféré d'un habitat individuel à un habitat collectif, a été généralisé dans le cadre du modificatif du PLU, a l'ensemble des trois secteurs concernés.

Ainsi, 10% maximum des 21 600m² de shon individuelle sur les 3 secteurs, soit 2 160m² pourront être utilisées en supplément dans les logements collectifs.

Cette nouvelle possibilité vise donc à limiter également la division des lots individuels afin de maintenir un maximum de lots individuels sur des terrains de 800m².