

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 24 MARS 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 24 mars 2022, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Anaïs DIR

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
59	20	2

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/03/057**

**CREATION D'UN SECTEUR A  
PUP "SAINT-MARTIN" A  
HYERES-LES-PALMIERS -  
AUTORISATION DE  
SIGNATURE**

**PRESENTS :**

Mme Josée MASSI, Mme Basma BOUCHKARA, M. Amaury CHARRETON, M. Philippe LEROY, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Edwige MARINO, M. Jean-Louis MASSON, M. Hervé STASSINOS, M. Robert BENEVENTI, Mme Valérie RIALLAND, M. Yann TAINGUY, M. Yannick CHENEVARD, M. Gilles VINCENT, Mme Béatrice BROTONS, M. Christophe MORENO, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Valérie MONDONE, M. Robert CAVANNA, M. François CARRASSAN, M. Jean-Pierre EMERIC, M. Mohamed MAHALI, M. Christian SIMON, M. Thierry ALBERTINI, Mme Nathalie BICAIS, Mme Chantal PORTUESE, M. Bernard ROUX, Mme Delphine GROSSO, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Patrice CAZAUX, Mme Josy CHAMBON, Mme Amandine LAYEC, M. Erick MASCARO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Magali TURBATTE, M. Pierre BONNEFOY, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, Mme Pascale JANVIER, Mme Corinne JOUVE, M. Franck CHOUQUET, Mme Isabelle MONFORT, M. Bruno ROURE, Mme Kristelle VINCENT, Mme Sandra TORRES, Mme Christine SINQUIN, M. Cheikh MANSOUR, Mme Corinne CHENET, M. Guillaume CAPOBIANCO, Mme Hélène BILL, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Michel DURBANO, Mme Valérie BATTESTI, M. Laurent CUNEO, M. Arnaud LATIL, Mme Sylvie LAPORTE, M. Laurent BONNET, M. Hubert FALCO.

**REPRESENTES :**

M. Philippe BERNARDI ayant donné pouvoir à Mme Valérie BATTESTI, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à M. Bruno ROURE, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, M. Jean-Pierre COLIN ayant donné pouvoir à Mme Nathalie BICAIS, Mme Nadine ESPINASSE ayant donné pouvoir à Mme Béatrice BROTONS, Mme Brigitte GENETELLI ayant donné pouvoir à Mme Josy CHAMBON, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, Mme Geneviève LEVY ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Jean-David MARION ayant donné pouvoir à Mme Cécile MUSCHOTTI, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, M. Joseph MINNITI ayant donné pouvoir à Mme Corinne CHENET, M. Ange MUSSO ayant donné pouvoir à M. Hubert FALCO, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS ayant donné pouvoir à Mme Christine SINQUIN, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à M. Erick MASCARO, M. Francis ROUX ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Albert TANGUY ayant donné pouvoir à M. Luc DE SAINT-SERNIN, M. Joël TONELLI ayant donné pouvoir à M. Gilles VINCENT, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, M. Frédéric BOCCALETTI ayant donné pouvoir à M. Amaury NAVARRANNE.

**ABSENTS :**

Mme Rachel ROUSSEL, M. Emilien LEONI.

## **Séance Publique du 24 mars 2022**

**N° D' O R D R E : 22/03/057**

**O B J E T : CREATION D'UN SECTEUR A PUP "SAINT-MARTIN" A  
HYERES-LES-PALMIERS - AUTORISATION DE  
SIGNATURE**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

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

**VU** la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové,

**VU** la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 332-11-3 et L 332-11-4,

**VU** le Code de la Santé Publique et notamment son article L 1331-7,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n°12/05/95 du 24 mai 2012 portant sur l'institution de la participation pour le financement de l'assainissement collectif,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme opposable de la ville de Hyères-les-Palmiers,

**VU** le périmètre du secteur à PUP, annexe n°1,

**VU** la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), annexe n°2,

**VU** l'avis de la commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière du 28 février 2022,

**VU** l'avis de la commission Finances et Administration Générale du 14 mars 2022,

**CONSIDERANT** que l'extension de la zone Saint-Martin à Hyères-les-Palmiers fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'accueil d'activités économiques portées sur l'industrie, l'artisanat et le commerce, soumis à la notion d'aménagement d'ensemble en trois phases en accord avec le règlement écrit et graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) défini sur ce secteur,

**CONSIDERANT** que les futures opérations pourront se réaliser sans être liées temporellement mais étant toutefois liées par la notion d'aménagement d'ensemble prévue par l'OAP. Cela signifie que l'ensemble des phases doit pouvoir se raccorder sur la voirie secondaire des lots en l'absence de desserte directe sur la voirie primaire. Cette règle s'applique également pour l'ensemble des réseaux,

**CONSIDERANT** que les parcelles sont classées en zone 1AUd, composée de deux sous-secteurs 1AUd1 et 1AUd2, au PLU approuvé,

**CONSIDERANT** que le projet d'aménagement d'ensemble sur ce secteur est en conformité avec le PLU approuvé,

**CONSIDERANT** que l'urbanisation du site Saint-Martin suppose des modalités de financement des équipements publics dont la réalisation sera rendue nécessaire par l'urbanisation de ce dernier,

**CONSIDERANT** que la phase 1 de l'OAP, définie sur le secteur de l'extension de la zone Saint-Martin, est suffisamment équipée et sera ainsi soumise à la taxe d'aménagement,

**CONSIDERANT** que les phases 2 et 3 de l'OAP nécessite la création et l'aménagement d'équipements publics pour desservir les terrains et satisfaire aux besoins des usagers des futures constructions à édifier dans le périmètre de cette OAP,

**CONSIDERANT** que le Code de l'Urbanisme offre plusieurs modalités de financement de l'aménagement et que, dans un contexte de maîtrise foncière privée, le secteur à Projet Urbain Partenarial (PUP) Loi ALUR défini notamment aux articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, s'est imposé comme l'outil de financement à retenir,

**CONSIDERANT** que la présente délibération a pour objet d'approuver le secteur de PUP « Saint-Martin » qui définit les conditions de mise en œuvre des conventions de PUP liées à l'aménagement de l'extension de la zone Saint-Martin,

**CONSIDERANT** que le périmètre d'application de la présente convention de secteur à PUP concerne les parcelles cadastrées section CI n°1, n°2, n°3 et section CK n°92, n°93, n°94, n°97, n°98, n°99, n°109, n°110 représentant une superficie d'environ 41 970 m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** que le périmètre d'application de la présente convention est institué pour une durée de 10 ans à compter du caractère exécutoire de la présente délibération,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée, en tant que maître d'ouvrage pour les équipements publics relevant de ses compétences, s'engage à réaliser l'ensemble du programme des équipements publics détaillés dans le tableau de synthèse de répartition financière, annexe 3, rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre de PUP, définit en annexe 1,

**CONSIDERANT** que le programme des équipements publics à réaliser nécessite la création et l'aménagement d'un barreau de liaison à partir du rond-point Saint-Martin jusqu'à la rue Philémon Laugier (emplacement réservé n°63), la réalisation de bassins de rétention dont un au sud de la zone (emplacement réservé n°27) conformément au dossier Loi sur l'eau, ainsi que la mise en place de réseaux, correctement dimensionnés et positionnés, pour desservir l'ensemble des terrains et répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à réaliser l'ensemble du programme des équipements publics dont le coût prévisionnel est estimé à 2 421 390 € HT,

**CONSIDERANT** que cette estimation financière, établie par la Métropole Toulon Provence Méditerranée en tant que maître d'ouvrage pour les équipements publics relevant de ses compétences, prend en compte les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, d'acquisitions foncières et les aléas,

**CONSIDERANT** que les équipements publics, qui seront réalisés, bénéficieront aux besoins des usagers des futures opérations. L'assiette foncière correspondant à ces équipements, soit 2 944 m<sup>2</sup> pour le barreau et 1 083 m<sup>2</sup> pour le bassin de rétention, devra être cédée à la collectivité par les opérateurs au prix de 70 euros le mètre carré conformément à l'avis du Domaine,

**CONSIDERANT** qu'au regard de cette situation, les nouvelles constructions participeront à proportion des montants précisés dans le tableau de synthèse de répartition financière joint en annexe 3 à la présente délibération,

**CONSIDERANT** que l'ensemble des opérateurs s'engagera à verser à la Métropole Toulon Provence Méditerranée la participation correspondante dans le cadre d'une convention de PUP qui en fixera les modalités de versement,

**CONSIDERANT** que la part du montant prévisionnel des équipements publics pris en charge par les opérations de construction dans le cadre du présent Projet Urbain Partenarial s'élève à 1 119 909 € HT,

**CONSIDERANT** qu'il est proposé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher qui sera édifiée par chacun d'entre eux à la suite de la délivrance des permis de construire,

**CONSIDERANT** que pour cela il est proposé de déterminer le montant par m<sup>2</sup> de surface de plancher de la participation au PUP, correspondant au montant du coût de travaux prévisionnel imputé au PUP, soit 1 119 909 € HT, divisé par la surface de plancher totale prévisionnelle du périmètre soit les 16 914 m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** que la surface de plancher prévisionnelle totale figurant ci-dessus fait l'objet d'une estimation la plus sincère possible intégrant les nouvelles constructions,

**CONSIDERANT** que l'ensemble des opérateurs s'engagera à verser à la Métropole Toulon Provence Méditerranée la somme correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multiplié par 66 euros le m<sup>2</sup> (participation par m<sup>2</sup> de surface de plancher),

**CONSIDERANT** qu'en cas de modifications structurelles touchant aux composantes programmatiques de l'opération, à la définition ou au coût des équipements publics ou encore aux caractéristiques du marché, des avenants au cadre défini dans la présente délibération pourront être négociés entre la Métropole et les différents opérateurs,

**CONSIDERANT** que, pour rappel, les équipements existants déjà, entièrement financés, et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre du présent PUP,

**CONSIDERANT** qu'en vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de PUP seront exonérées de la taxe d'aménagement, pour sa part intercommunale, pendant un délai de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole et en mairie de Hyères-les-Palmiers,

**CONSIDERANT** que le montant du PUP n'est pas exclusif de la part départementale de la taxe d'aménagement due par les opérateurs,

**CONSIDERANT** que la participation à l'assainissement collectif prévue à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique sera diminuée à proportion du coût des équipements de collecte des eaux usées déjà financés dans le PUP,

**CONSIDERANT** que le calendrier de réalisation des travaux sera contractuellement déterminé dans les conventions de PUP successives devant intervenir,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'APPROUVER** l'exposé qui précède et de retenir comme outil de financement des équipements publics un projet urbain partenarial tel que prévu par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2**

**D'APPROUVER** le périmètre du Projet Urbain Partenarial « SAINT-MARTIN » à l'intérieur duquel, pendant une durée de 10 ans à compter du caractère exécutoire de la présente délibération, les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs, qui y développeront des opérations, concluront avec la Métropole des conventions de Projet Urbain Partenarial.

### **ARTICLE 3**

**D'ADOPTER** les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées et la Métropole.

### **ARTICLE 4**

**DE DIRE** que le montant total de la participation fera l'objet de conventions de PUP successives qui fixeront, pour chacune d'entre elles, le montant et les modalités de versement.

### **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que le coût total prévisionnel des équipements publics, financés dans le cadre du secteur à PUP s'élève à 2 421 390,00 € hors taxes.

## **ARTICLE 6**

**DE DIRE** que les recettes prévisionnelles du secteur à PUP sont estimées à 1 119 909,00 € nets de taxes.

## **ARTICLE 7**

**DE DIRE** que l'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole et en mairie de Hyères-les-Palmiers.

## **ARTICLE 8**

**DE DIRE** que la participation à l'assainissement collectif prévue à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique sera diminuée à proportion du coût des équipements de collecte des eaux usées déjà financés dans le PUP.

## **ARTICLE 9**

**DE DIRE** que la présente délibération et les conventions de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 10**

**DE DIRE** que le périmètre sera reporté aux annexes du PLU, conformément aux articles R.151-52 et R.153-18 du Code de l'Urbanisme.



## **ARTICLE 11**

**DE DIRE** que les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations lors de la signature des conventions de PUP successives.

## **ARTICLE 12**

**DE DIRE** qu'un avis de mention de la signature du secteur à PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché au siège de la Métropole et en mairie de la commune de Hyères-les-Palmiers pendant un mois. Cet avis devra être publié au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

## **ARTICLE 13**

**DE DIRE** que les dépenses liées aux travaux à réaliser par la Métropole seront inscrites au budget principal pour l'exercice 2022 et suivants sur l'opération n°2022-302310 pour un montant total prévisionnel de 2 421 390 € HT soit 2905 668 € TTC.

## **ARTICLE 14**

**DE DIRE** que la participation financière versée par :

- l'Opérateur 1 (Phase 2), prévue à hauteur de 768 787 euros nets de taxes, sera affectée sur le budget principal, opération n°2022-302310.
- l'Opérateur 2 (Phase 3), prévue à hauteur de 291 597 euros nets de taxes, sera affectée sur le budget principal, opération n°2022-302310 .
- l'Opérateur 3 (Phase 2), prévue à hauteur de 59 525 euros nets de taxes, sera affectée sur le budget principal, opération n°2022-302310 .

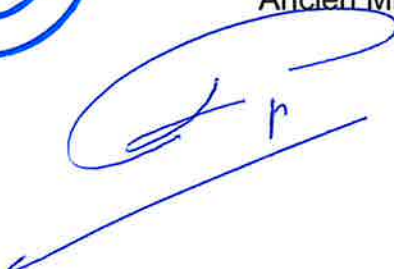
Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 24 mars 2022



Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre



POUR 77

CONTRE 0

ABSTENTION 2

Monsieur Frédéric  
NAVARRANNE.

BOCCALETTI,

Monsieur

Amaury



## **Projet Urbain Partenarial (PUP)**

### **« SAINT MARTIN » à Hyères**

Convention prise en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE

**L'Opérateur** XXX ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer dans le cadre de ce permis, ayant son siège social XXXX, immatriculée au RCS de XXXX sous le numéro XXXX représentée par XXXX en sa qualité de XXXX, dûment habilité par XXXX,

Ci-après désigné « **l'Opérateur** »

ET

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée**, sise Hôtel de la Métropole, 107, Boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 TOULON cedex 9, représentée par Monsieur Hubert FALCO en sa qualité de Président, dûment habilité par délibération du Conseil Métropolitain n° 20/07/4 en date du 15 juillet 2020,

Ci-après désigné « **la Métropole** »

Ensemble, « **les Parties** ».

Le terme « Convention » désigne la présente convention contenant projet urbain partenarial (PUP).

Le secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Saint-Martin se situe au Nord de la zone Saint-Martin et au Sud de la route départementale 276 (RD276) dans le quartier des Loubes. Il est idéalement implanté par sa proximité de la gare de Hyères et de l'autoroute A570.

Un projet d'aménagement d'ensemble, à vocation d'accueil d'activités économiques portées sur l'industrie, l'artisanat et le commerce est envisagé sur ce secteur pour développer l'économie locale par la réception de nouvelles entreprises et créer de l'emploi.

Ce secteur, classé en zone 1AUd comprenant les secteurs 1AUd1 et 1AUd2 au PLU de la commune de Hyères, est soumis à la réalisation d'un projet d'ensemble en trois phases sans notion temporelle entre les numéros.

La phase 1 correspond à la partie au Nord de la Route des Loubes (RD276). Elle ne nécessite pas la réalisation d'équipements publics étant suffisamment équipée. Cette phase sera soumise à la taxe d'aménagement. En revanche, l'organisation générale des phases 2 et 3, sises sur la partie Sud de la Route des Loubes, requiert la création et l'aménagement d'un accès principal de l'extension Saint-Martin. Ce barreau de liaison (emplacement réservé n°63) sera réalisé à partir du rond-point Saint Martin pour rejoindre la rue Philémon Laugier. Il permettra de désengorger les carrefours existants sur la RD276 et d'assurer un accès sécurisé aux futures entreprises de la zone.

De plus, pour desservir l'ensemble des terrains et satisfaire les besoins des futures constructions, les réseaux de ce secteur devront être correctement dimensionnés et positionnés. Il sera également nécessaire de procéder à la construction de bassins de rétention des eaux pluviales, conformément au dossier « Loi sur l'eau », dont un réalisé au Sud de la zone (emplacement réservé n° 27).

Dans sa globalité, le projet d'aménagement d'ensemble nécessite des travaux de réalisation d'équipements publics, ne pouvant s'envisager autrement que sous maîtrise d'ouvrage publique, devant être en partie financés par les opérateurs dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP). En effet, leur réalisation répond aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Aussi, les parties se sont rapprochées et ont considérées que le PUP périmétral « Saint-Martin » devait être créé sur ce secteur en application de l'alinéa II de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme à savoir «...*un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics...* ».

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

#### • **Article 1 - Objet**

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial périmétral conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, à l'intérieur duquel pendant une durée de dix (10) ans les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs, qui y développeront des opérations, concluront avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée des conventions de Projet Urbain Partenarial.

Conformément à ces dispositions, les conventions préciseront les modalités de prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics devant être réalisés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée et rendus nécessaires par l'opération d'aménagement d'ensemble du site Saint Martin concourant à répondre aux besoins des futurs usagers et habitants, que sont :

- La réalisation entre le rond-point Saint Martin et la rue Philémon Laugier d'une voirie constituée de deux sens de circulation pour VL et PL, d'éclairage public et d'espaces verts ;

- De même que la réalisation des réseaux d'assainissements (eaux pluviales et eaux usées) dans le périmètre de la ZAE, d'eau potable et des réseaux concessionnaires (ENEDIS, GrDF, Orange...) ;
- De même et conformément au dossier loi sur l'eau déposé, la réalisation de bassins de rétention,

tels que définis à l'article 3, ci-après.

## • Article 2 - Périmètre

Le PUP périmétral « Saint Martin » est délimité par le plan joint (Annexe 1). Il concerne les parcelles cadastrées section CI n°1, n°2, n°3 et section CK n°92, n°93, n°94, n°97, n°98, n°99, n°109, n°110 représentant une superficie d'environ 41 970 m².

Ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU de la commune de Hyères en application des articles R. 151-52-13° et R. 153-18 du Code de l'urbanisme.

Les opérations prévues dans ce périmètre feront chacune l'objet d'une convention de PUP qui sera annexée aux autorisations d'urbanisme correspondantes.

## • Article 3 – Coût prévisionnel des équipements publics induits par l'opération de construction

Le coût prévisionnel des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers du projet à édifier dans le périmètre fixé par la présente convention, est établi par la Métropole en tant que maître d'ouvrage pour les équipements publics relevant de ses compétences.

Le coût total prévisionnel des équipements publics à réaliser, par la Métropole, est fixé à deux millions quatre cent vingt et un mille trois cent quatre-vingt-dix euros hors taxes (2 421 390 € HT) et se ventile comme suit :

### Equipements à réaliser sous maîtrise d'ouvrage Métropole Toulon Provence Méditerranée

NATURE DES TRAVAUX	MONTANT TOTAL en € HT
Foncier barreau -ER 63 -	206 080 €
Foncier bassin - ER 27	75 810 €
<b>TOTAL I apport foncier (Evaluation des domaines)</b>	<b>281 890 €</b>
Frais d'études	91 000 €
Voirie	600 000 €
Eclairage public	90 000 €
Espaces verts	24 000 €
Assainissement (primaire)	50 000 €
Eaux pluviales	125 000 €
AEP	60 000 €
DECI	10 000 €
GAZ	35 000 €
ENEDIS	100 000 €
Réseau télécommunication	35 000 €
Fibre optique	25 000 €
Bassin Sud (ER 27 de 1083 m²) Taxe GEMAPI déduite	500 000 €
Bassin Nord	200 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 945 000 €</b>
Aléas 10 %	194 500 €
<b>TOTAL II</b>	<b>2 139 500 €</b>
<b>TOTAL I + TOTAL II</b>	<b>2 421 390 €</b>

Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, d'acquisitions foncières et d'aléas liés à la réalisation des équipements publics et sera réparti entre les différents constructeurs développant des opérations dans l'emprise du PUP périmétral « Saint Martin ».

*Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.*

#### • **Article 4 – Montant de la participation financière due par l'opérateur**

L'Opérateur s'engage à verser, à la Métropole, la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1 et détaillés dans le tableau de synthèse de répartition financière en annexe 3 de la présente convention, nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Le montant de la participation totale à la charge de l'Opérateur XXX s'élève à un montant prévisionnel de XXX euros nets de taxes dont XXX € nets de taxes en numéraire.

Le foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics devra obligatoirement être cédé à la collectivité à la première acquisition et devra faire l'objet dans le cadre du permis de construire valant division d'un découpage parcellaire.

Aucun foncier ne sera apporté en paiement par l'Opérateur.

*ou*

L'Opérateur s'engage également à apporter en paiement le foncier ci-après désigné :

- Emplacement réservé n° 27 d'une superficie de 1083 m<sup>2</sup> dont la valeur est fixée à 75810 € nets de taxes de participation foncière ;
- Emplacement réservé n° 63 d'une superficie de 2944 m<sup>2</sup> dont la valeur est fixée à 206 080 € net de taxes de participation foncière.

La valeur de ces emplacements réservés est fixée à 70€/m<sup>2</sup> par le Pôle d'évaluation du Domaine de la Direction Départementale des Finances Publiques du Var.

La valeur de ces emplacements réservés d'un montant de 281 890 € vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de l'Opérateur XXX. Financièrement cet apport en foncier viendra en déduction du premier versement tel que défini à l'article 5 ci-dessous.

En dérogation de l'article 11 de la présente convention, les parties conviennent que le montant de la participation mentionnée ci-dessus pourra être ajusté, sans conclusion d'avenant à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5 % du montant de la participation. Au-delà ou en deçà de 5%, il sera procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant tel que mentionné à l'article 10.

#### • **Article 5 – Modalités de paiement de la participation financière**

En exécution d'un titre de recettes, l'Opérateur s'engage à verser à la Métropole Toulon Provence Méditerranée la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En deux (2) versements :

- Le premier versement de 50 % interviendra lorsque le permis de construire de l'opération sera devenu définitif et/ou une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en mairie de Hyères par l'Opérateur,
- Le deuxième versement de 50 % interviendra 6 mois après que le permis de construire de l'opération sera devenu définitif et/ou une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en mairie de Hyères par l'Opérateur, ou au commencement effectif des travaux constatés par les services compétents de la Métropole.

L'éventuel réajustement financier sera versé au décompte général et définitif.

#### • **Article 6 – Délai de réalisation des équipements publics**

La Métropole s'engage à lancer les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 1 une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en mairie d'Hyères et que le premier versement mentionné à l'article 5 sera réalisé. Les travaux seront démarrés, à partir de ce premier versement, dans un délai maximum de 12 mois ; il est à noter que les travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité sont déclenchés par le pétitionnaire lorsque celui-ci fait sa demande de raccordement auprès d'ENEDIS.

Une réunion de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage publics et les constructeurs sera organisée préalablement au démarrage des travaux des équipements publics. Elle permettra de coordonner le phasage et les délais de réalisation des travaux des équipements publics avec l'avancement et les besoins de l'opération de construction et fixera les délais de mise en service.

#### • **Article 7 – Restitution de la participation financière**

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à l'Opérateur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### • **Article 8 - Abandon de l'opération de construction**

Dans le cas d'un abandon de cette opération de construction, il est défini ce qui suit :

- L'Opérateur pourra demander décharge de la participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de réaliser son programme ;

Toutefois,

- Les équipements publics déjà réalisés ne peuvent faire l'objet d'aucune restitution des sommes versées au titre des participations au projet urbain partenarial ;
- Pour les équipements publics en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de l'Opérateur déjà payé ne peut être réclamé. De plus l'Opérateur devra s'acquitter de sa participation permettant aux différents maîtres d'ouvrage de solder les marchés en cours sur le ou les équipements concernés.

Dans le cas où les équipements publics à créer, dont la liste est fixée par l'article 1, n'ont pas été réalisés dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'Opérateur.



Cette disposition ne s'applique pas si l'Opérateur n'a pas versé la totalité de la participation prévue à l'article 5, dans les délais prévus à l'article 5.

- **Article 9 – Exonération de la taxe d'aménagement**

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole et en mairie d'Hyères.

- **Article 10 – Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PAC)**

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoit des travaux d'assainissement spécifiques au périmètre de l'opération.

En application de l'article 30 de la loi de finances rectificative n°2012-354 du 14 mars 2012 et de la délibération n°12/05/95 du Conseil Communautaire du 24 mai 2012, le projet est soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PAC), en particulier pour les équipements non inclus dans le Projet Urbain Partenarial.

Toutefois, en application de l'article L.1331-7 du code de la santé publique, compte tenu du coût de construction des ouvrages de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics du périmètre du Projet Urbain Partenarial et déjà supporté par le constructeur dans ce cadre, la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif sera diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge.

- **Article 11 - Avenant**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention excepté celles prévues à l'article 4.

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par le Président dûment autorisé par le Conseil de la Métropole et par le représentant légal de l'Opérateur.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par l'Opérateur.

Les adaptations de calendrier permettant de faire correspondre au mieux les interventions des différents maîtres d'ouvrage aux besoins de l'opération objet de la présente convention pourront être ajustées sans conclusion d'avenants.

- **Article 12 – Transfert de permis de construire, mutations**

En cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'Opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

L'Opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.



- **Article 13 – Litige**

Tout différent relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties. A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif, de Toulon, compétent.

- **Article 14 – Affichage et caractère exécutoire**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Métropole compétente et en mairie d'Hyères.

Fait à TOULON, le

En trois exemplaires originaux.

Pour l'Opérateur

(qualité),

(Prénom, NOM

Pour la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

Le Président

Monsieur Hubert FALCO

Equipements à réaliser sous maîtrise d'ouvrage Métropole Toulon Provence Méditerranée

Nature travaux		Montant total en € HT	Part OPERATEUR								Part METROPOLE TPM	
			%	Montant € HT	OPERATEUR 1		OPERATEUR 2		OPERATEUR 3		%	montant € HT
					%	montant € HT	%	montant € HT	%	montant € HT		
Foncier barreau y compris bassin - ER 63	2944 m² *70€ le m² (éval.domaines)	206 080 €	60,00%	123 648 €	68,55%	84 761 €	25,94%	32 074 €	5,51%	6 813 €	40,00%	82 432 €
Foncier bassin - ER 27	1083 m² *70 € le m² (éval.domaines)	75 810 €	10,00%	7 581 €	68,55%	5 197 €	25,94%	1 967 €	5,51%	418 €	90,00%	68 229 €
TOTAL I APPORT FONCIER (Evaluation des domaines)		281 890 €		131 229 €		89 957 €		34 041 €		7 231 €		150 661 €
Frais d'études		91 000 €	40,00%	36 400 €	68,55%	24 952 €	25,94%	9 442 €	5,51%	2 006 €	60,00%	54 600 €
Voirie	3 000 m² à 200 € / m²	600 000 €	60,00%	360 000 €	68,55%	246 780 €	25,94%	93 384 €	5,51%	19 836 €	40,00%	240 000 €
Eclairage public	15 candélabres à 6 000 €/pièce	90 000 €	60,00%	54 000 €	68,55%	37 017 €	25,94%	14 008 €	5,51%	2 975 €	40,00%	36 000 €
Espaces verts	300 m² à 80 € /m²	24 000 €	60,00%	14 400 €	68,55%	9 871 €	25,94%	3 735 €	5,51%	793 €	40,00%	9 600 €
Assainissement (primaire)	250 ml à 200 € /ml	50 000 €	60,00%	30 000 €	68,55%	20 565 €	25,94%	7 782 €	5,51%	1 653 €	40,00%	20 000 €
Eaux pluviales	250 ml à 500 € /ml	125 000 €	60,00%	75 000 €	68,55%	51 413 €	25,94%	19 455 €	5,51%	4 133 €	40,00%	50 000 €
AEP	300 ml à 200 € /ml	60 000 €	60,00%	36 000 €	71,30%	25 668 €	28,70%	10 332 €	0,00%	0 €	40,00%	24 000 €
DECI		10 000 €	60,00%	6 000 €	68,55%	4 113 €	25,94%	1 556 €	5,51%	331 €	40,00%	4 000 €
GAZ	250 ml à 140 € /ml	35 000 €	60,00%	21 000 €	68,55%	14 396 €	25,94%	5 447 €	5,51%	1 157 €	40,00%	14 000 €
ENEDIS	2 postes de transformation à 50 k€ pièce	100 000 €	60,00%	60 000 €	68,55%	41 130 €	25,94%	15 564 €	5,51%	3 306 €	40,00%	40 000 €
Réseau télécommunication	350 ml à 100 € /ml	35 000 €	60,00%	21 000 €	68,55%	14 396 €	25,94%	5 447 €	5,51%	1 157 €	40,00%	14 000 €
Fibre optique	250 ml à 100 € /ml	25 000 €	60,00%	15 000 €	68,55%	10 283 €	25,94%	3 891 €	5,51%	827 €	40,00%	10 000 €
Bassin Sud (ER 27 de 1083 m²) Taxe GEMAPI déduite		500 000 €	10,00%	50 000 €	68,55%	34 275 €	25,94%	12 970 €	5,51%	2 755 €	90,00%	450 000 €
Bassin Nord	400 m3 à 500 €/m3	200 000 €	60,00%	120 000 €	68,55%	82 260 €	25,94%	31 128 €	5,51%	6 612 €	40,00%	80 000 €
TOTAL		1 945 000 €		898 800 €		617 117 €		234 142 €		47 540 €		1 046 200 €
Aléas 10 %		194 500 €		89 880 €		61 712 €		23 414 €		4 754 €		104 620 €
TOTAL II		2 139 500 €		988 680 €		678 829 €		257 557 €		52 294 €		1 150 820 €
TOTAL I + TOTAL II		2 421 390 €		1 119 909 €		768 787 €		291 597 €		59 525 €		1 301 481 €

PHASE 2\_OPERATEUR 1 - Terrain environ 29893 m² (voirie  
2944 m² + bassin 1083 m² compris)  
PHASE 3\_OPERATEUR 2 - Terrain 9586 m²  
PHASE 2\_OPERATEUR 3 - Terrain 2491 m²  
Surface totale des terrains environ 41970 m²

m² SdP	11594	768 787 €
m² SdP	4388	291 597 €
estimation m² SdP	932	59 525 €
TOTAL SdP en m²	16914	1 119 909 €

PUP au m² :  
66 €

SdP = Surface de plancher




# HYERES : PERIMETRE PUP SAINT-MARTIN

## Périmètre Jaune

Phase 1 HORS PUP

CH 60 : 7 864 m<sup>2</sup>

 **Parcelles comprises dans opération**

## Périmètre Bleu

Opérateur 1 - Phase 2 :

CK 92 : 6 355 m<sup>2</sup>

CK 93 : 48 m<sup>2</sup>

CK 94 : 1 146 m<sup>2</sup>

CK 97 : 2 220 m<sup>2</sup>

CK 98 : 1 234 m<sup>2</sup>

CK 99 : 10 444 m<sup>2</sup>

CK 108 : 636 m<sup>2</sup>

CK 109 : 18 m<sup>2</sup>

CK 110 : 8 353 m<sup>2</sup>

**TOTAL : 29 893 m<sup>2</sup>**

## Périmètre orange

Opérateur 3 - Phase 2 :

CK 97, 98, 99 partie :  
**environ 2 491 m<sup>2</sup>**

## Périmètre Rouge

Opérateur 2 - Phase 3 :

CI 01 : 7 071 m<sup>2</sup>

CI 02 : 2 515 m<sup>2</sup>

**TOTAL : 9 586 m<sup>2</sup>**

