



VILLE DE SOLLIES PONT

EXTRAIT

du registre des délibérations
du Conseil Municipal
de la Commune de SOLLIES PONT

Séance du mardi 25 juin 2019

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	33

Date de la convocation
18 juin 2019

Date d'affichage
18 juin 2019

Objet de la délibération
*Service de l'urbanisme –
Zone d'aménagement
concerté (ZAC) écoquartier
des Laugiers sud –
Approbation du compte
rendu annuel à la
collectivité (CRAC)*

Vote pour à la majorité des voix
exprimées

POUR : 30
CONTRE : 0
ABSTENTION : 3 (LACOURTE
Gérard, MAESTRACCI Sylvie,
LAGIER Laure)

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-cinq juin deux mille dix-neuf, à dix-huit heures et trente minutes, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle Quiétude, sous la présidence de Monsieur André GARRON, Maire.

Etaient présents :

GARRON André, COQUAULT Jean-Pierre, DUPONT Thierry, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, BOUBEKER Patrick, LAKS Joëlle, CAPELA Marie-Pierre, SMADJA Marie-Aurore, FOUCOU Roseline, BELTRA Sandrine, LE TALLEC Jean-Claude, TREQUATTRINI Pascale, PICOT Joël, BORELLI Huguette, RE Daniel, CHAUCHE Dalel, BIAU Joël, BERTRAND Huguette, ZUCK Bernard, CREMADES Laurence, BESSET Monique, LAUNAY Michel, SOLDANO Florence, ROYET Pierre, GRISOLLE René, MAIRESSE Aude, LACOURTE Gérard, MAESTRACCI Sylvie, LAGIER Laure.

Procurations :

DELGADO Alexandra donne procuration à TREQUATTRINI Pascale,
GANDIN Frédéric donne procuration à BERTRAND Huguette,
LUNGERI Carine donne procuration à ROYET Pierre.

Absents :

Aucun.

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame Joëlle LAKS est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Par délibération du 27 octobre 2017, le conseil municipal a approuvé l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC écoquartier des Laugiers sud à SNC Villes & Projets, filiale Nexiville 8. Le traité de concession a été signé le 14 décembre 2017 par la commune et le concessionnaire.

Conformément aux dispositions de l'article 17 du traité, un compte rendu financier a été établi par le concessionnaire, au titre de l'année 2018. Ce compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) a pour objet de faire le point sur l'avancement administratif, juridique et financier de la concession d'aménagement au 31 décembre de chaque année écoulée.

I) Faits marquants en 2018

Au début de l'année 2018, l'aménageur a désigné, en accord avec la commune, ses prestataires pour la réalisation de l'opération : VAD, assistant à maîtrise d'ouvrage, Even conseil, assistant à maîtrise d'ouvrage environnemental, Citadia, maîtrise d'œuvre urbanisme et paysage.

De plus, par délibérations du 20 septembre 2018, la modification du plan local d'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés par le conseil municipal.

Les fouilles archéologiques, autorisées par arrêté préfectoral du 26 septembre 2018, ont été réalisées au cours du 4^{ème} trimestre par la société EVEHA. Elles ont mis au jour la présence de deux nécropoles datant de l'Antiquité.

Enfin, le 20 décembre 2018, l'EPF PACA a cédé les terrains à l'aménageur pour un montant de 4 597 000 euros HT.

II) Bilan de la concession d'aménagement

Le CRAC fait apparaître un bilan prévisionnel équilibré entre les recettes et les dépenses s'élevant à 12 515 000 euros HT.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi par Nexiville 8 joint à la délibération.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 300-5,

VU le compte rendu annuel à la collectivité pour l'année 2018 ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,
Le conseil municipal,

à main levée et à la majorité des voix exprimées des membres présents et de ses représentants

- **APPROUVE** le CRAC au titre de l'année 2018.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour copie certifiée conforme.

Docteur André GARRON
Maire

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
et publication ou notification du





RESEAU
D'EAU
D'EGOUT

VILLE DE SOLLIES-PONT



ZAC ECOQUARTIER
LAUGIERS SUD

CRAC 2018

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1. Données Générales

1.1 Objectifs et présentation de l'opération

• Objectifs de l'opération



La Ville de Sollès-Pont a engagé depuis 2013 les études préalables à l'aménagement de l'éco-quartier des Laugiers. Le lancement de l'opération s'est concrétisé par la signature de la Charte EcoQuartier le 14 mars 2013 et la définition des orientations suivantes pour l'opération :

- Développer un nouveau quartier autour d'un axe piéton central reliant le centre-ville aux nouvelles constructions ;
- Créer une placette, lieu de convivialité et de rassemblement ;
- Travailler l'insertion au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire pour renouer les liens avec le quartier ;
- Respecter la trame foncière constitué par les canaux, les haies, les axes de plantation ;
- Développer un îlot exemplaire, traduction des ambitions environnementales du projet ;
- Assurer une gestion hydraulique par des noues plantées et des prairies hydrauliques permettant de structurer le site, son paysage et ses promenades ;
- Diversifier l'offre de logement : collectif et individuel, social et libre.

• Présentation de l'opération

La ZAC s'étend sur une superficie 8,7 ha et s'appuie sur la trame urbaine existante comprenant :

- la voie ferrée sur son bord ouest
- la RD n°58 scindant le site en deux tènements distincts
- le chemin des Laugiers à l'ouest et l'avenue de Beaulieu au sud permettant de desservir directement la ZAC à partir du réseau viaire existant
- le réseau de canaux arrosants qui traverse l'assiette de la ZAC

S'inscrivant dans un ancien espace agricole totalement refermé par l'urbanisation environnante, l'aménagement de la ZAC des Laugiers Sud poursuit des objectifs structurants :

- **Favoriser une urbanisation soutenable** tant par sa conception (matériaux, création d'énergie propre) que par l'élaboration d'un quartier propice aux modes de vie respectueux de l'environnement.
- **Mettre en valeur le contexte paysager existant** (paysages architecturaux, agricoles et naturels), et soutenir l'**agriculture en ville**, patrimoine culturel de la commune.

L'espace public du quartier s'étrécit sur l'ensemble du site et hiérarchise de fait ces espaces de rencontre de manière transversale. Ainsi, l'aménagement de l'opération s'appuie sur la conception d'un espace public central orienté Est-Ouest, formant un axe de liaison au sein du quartier par des passages transversaux et qui se conclut par des connexions avec les quartiers environnants présents.

Ce mail central est essentiellement piéton (notamment en partie ouest), et se développe selon plusieurs séquences urbaines et paysagères utilisant le parcours de l'eau par l'interprétation de l'écriture des canaux d'arrosants. Il est bordé sur ses flancs nord et sud par des constructions formant une première frange bâtie qui se décline ensuite dans les épaisseurs des îlots.

Pour favoriser les espaces libres de qualité, l'étalement du stationnement en surface est limité. Des parkings silos seront prescrits sur les îlots A et B. L'espace est libéré au maximum au profit du paysage.

Un programme d'équipement scolaire, une maison d'assistance maternelle et un EHPAD constituent l'entrée ouest du quartier. Le reste du site est constitué de logements déployant différentes formes urbaines en proposant une mixité sociale (à hauteur de 50% de la surface de plancher des logements collectifs et individuels dense) répartie de manière équilibrée.

- Programmation

L'ensemble de la ZAC permet la création d'un programme mixte de logements et d'équipements.

Logements : Environ 27 600 m² de surface de plancher (SDP) de logements collectifs (dont 50 % dédiée à du logement social) et de 5 320 m² SDP de logements individuels, sous forme de lots à bâtir.

Il est prévu que 60 % de la surface des logements sociaux soit réalisée en VEFA (îlots A et B sur le plan page suivante) et 40 % en maîtrise d'ouvrage directe par un bailleur social (îlot D1).

Equipements

- Un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) – d'une surface d'environ 3 800 m² SDP
- Une école privée, d'une surface d'environ 1 080 m² SDP
- Une Maison d'Assistants Maternelles (MAM) d'une surface d'environ 150 m² SDP



1.2 Principales données administratives

	Date
Création de ZAC	19 février 2015
Signature du traité de concession	14 décembre 2017
Réalisation de ZAC	20 septembre 2018
Modification du PLU	20 septembre 2018
Arrêté Loi sur l'eau	Non obtenu

1.3 Programme des équipements publics tel qu'approuvé au dossier de réalisation de ZAC

Nature des équipements	Maître d'ouvrage	Coût en € HT	Financement	Propriétaire à terme	
INFRASTRUCTURE PERIMETRE ZAC	Aménageur	2 733 000 € (y.c. espaces verts, réseaux, dévoisement des canaux, mobilier urbain)	Aménageur	Ville de Solliès-Pont Conseil Départemental du Var	
					Malls piétonniers Est et Ouest
					Voie d'accès aux lots, secteur Ouest
					Parking public de 30 places
Plateau traversant RD 58					
SUPERSTRUCTURE PERIMETRE ZAC	Aménageur (ou délégation aux Maîtres d'Ouvrage des programmes de construction)	250 000 €	Aménageur	Ville de Solliès-Pont	
INFRASTRUCTURE HORS PERIMETRE ZAC		644 000 € (Quote-part maximale à la charge de l'aménageur)	Aménageur + Ville de Solliès-Pont	Ville de Solliès-Pont	
Bassin de rétention	Ville de Solliès-Pont				
TOTAL		3 627 000 €			

1.4 Programme de construction tel qu'approuvé au dossier de réalisation de ZAC

Constructions réalisées dans la ZAC	Surface de plancher prévisionnelle
Logements collectifs, semi collectifs et individuels denses	27 600 m ² 50 % de cette surface sera affectée à du logement social, soit 13 800 m ² .
Logements individuels développés dans le cadre de lots à bâtir	5 320 m ²
EHPAD	3 800 m ²
Ecole privée	1 080 m ²
Surface de plancher totale prévisionnelle (hors équipement public de superstructure)	37 800 m ²

Il est précisé qu'il sera réalisé au sein de ce programme de construction, un équipement public de superstructure consistant en une maison d'assistance maternelle.

2. Note de Conjoncture

2.1 Historique de l'année 2018

- Désignation des prestataires
 - Février 2018 : Désignation de l'AMO – VAD – 285 K€ HT
 - Février 2018 : Désignation de l'AMO Environnement – Even Conseil – 79 K€
 - Mai 2018 : Désignation du BET VRD Hydrologue – Carretti – 70 K€
 - Mai 2018 : Désignation du géomètre – Géosud – 12 K€
 - Mai 2018 : Désignation du MOE Urbaniste et paysagiste – Citadia - 140 K€
 - Août 2018 : Désignation de l'entreprise de fouilles archéologiques – EVEHA – 310 K€ HT
- Concertation
 - 3 avril, 20 avril, 26 juin, 7 novembre 2018 : comités consultatifs
 - 26 novembre 2018 : réunion publique
- ZAC
 - 20 septembre 2018 : Approbation du dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics
- Modification du PLU
 - 20 septembre 2018 : Délibération de la Ville approuvant la modification du PLU permettant la réalisation de l'opération
- Dossier Loi sur l'eau (DLE)
 - 10 décembre 2018 : Dépôt du DLE à la DDTM

- Archéologie préventive

- 26 septembre 2018 : arrêté préfectoral autorisant la réalisation des fouilles par Eveha / Nexiville 8

- T4 2018 : réalisation de la totalité des fouilles par EVEHA. Montant des travaux 309.9 K€ (TF du marché + 4 TC affermies). 300 structures funéraires inventoriées.

- 29 novembre 2018 : Arrêté préfectoral de prise en charge des fouilles par l'Etat à hauteur de 94,5 K€, réduisant la participation de la Ville à 15,4K€ (= 309,9 K€ - 200 K€ pris en charge par l'aménageur = 34,5K€ pris en charge par l'Etat).

- Acquisitions foncières

- 24 et 30 octobre 2018 : signature de l'avenant 1 à la promesse de vente entre IEPF PACA et VILLES ET PROJETS ayant pour objet d'acter de la substitution, dans les droits et obligations de VILLES ET PROJETS issus de la promesse synallagmatique de vente en date du 22 décembre 2017, de la société NEXIVILLE 8, et d'acter de la renonciation partielle de l'Acquéreur à se prévaloir de la condition suspensive relative au caractère définitif des délibérations ayant respectivement emporté approbation du PLU, du dossier de réalisation de la ZAC des Laugiers ainsi que du programme des équipements publics de la ZAC.

- 20 décembre 2018 : signature de l'acte de vente des terrains avec IEPF PACA pour la somme de 4 597 K€ HT.

2.2 Avancement Opérationnel

A. Cessions de charges foncières réalisées à ce jour en m² SDP

Aucune charge foncière n'a été cédée au 31/12/2018

B. Avancement des programmes de construction

Aucun PC n'a été déposé au 31/12/2018

C. Ecoulement prévisionnel des charges foncières

	2020	2021	2022	TOTAL
Ilot A Logements	8 260 m ²			
Ilot B Logements		8 680 m ²		
Ilot C1 Logements		4 650 m ²		
Ilot D1 Logements			6 010 m ²	
Ecole	1 080 m ²			
EHPAD	3 800 m ²			
Ilot C2 Terrains à bâtir		2 360 m ²		
Ilot D2 Terrains à bâtir			1 700 m ²	
Ilot H (constructeur autonome)			1 260 m ²	
TOTAL	13 140 m²	15 690 m²	8 970 m²	37 800 m²

D. Objectifs opérationnels pour 2019

Aménagement

- 1^{er} semestre
- Approbation de l'AVP
- Réalisation du DCE

- *2e semestre*
 - Consultation des entreprises
 - Initialisation des travaux d'aménagement

Constructions

- *1er semestre*
 - Désignation des architectes pour les îlots A, B et C
 - Dépôt de PC et lancement commercial pour l'îlot A
 - Démarrage des études architecturales des îlots B, C, Ecole et ERPAD
- *2e semestre*
 - Dépôt de PC de l'îlot B
 - Délivrance du PC pour l'îlot A

3. AVANCEMENT DE LA SITUATION FONCIERE

Parcelles acquises le 20/12/18 auprès de l'EPF PACA :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	234	avenue de Beaulieu	00 ha 33 a 18 ca
AW	235	avenue de Beaulieu	00 ha 00 a 40 ca
AW	236	Les Laugiers	00 ha 00 a 19 ca
AW	237	Les Laugiers	00 ha 78 a 13 ca
AW	244	351 avenue de Beaulieu	00 ha 00 a 35 ca
AW	245	Les Laugiers	00 ha 04 a 17 ca
AW	246	Les Laugiers	00 ha 06 a 71 ca
AW	247	Les Laugiers	00 ha 37 a 89 ca
AW	248	Les Laugiers	00 ha 17 a 00 ca
AW	249	Les Laugiers	01 ha 31 a 49 ca
AW	269	Les Laugiers	00 ha 12 a 76 ca
AW	287	Les Laugiers	00 ha 09 a 85 ca
AW	288	Les Laugiers	02 ha 11 a 82 ca
AW	316	Les Laugiers	00 ha 16 a 05 ca
AW	442	Les Laugiers	01 ha 06 a 19 ca
AW	476	Les Laugiers	00 ha 48 a 42 ca
AW	478	Les Laugiers	00 ha 28 a 77 ca
AW	479	Les Laugiers	00 ha 01 a 77 ca

Total surface : 07 ha 45 a 14 ca

4. AVANCEMENT DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1 / Equipements dont la maîtrise d'ouvrage est exercée par l'aménageur :

Catégorie	nature :	caractéristiques	situation	réalisation		réception par les services le	remise d'ouvrage le	estimation du Coût € HT (1)
				Echéancier En €	année de réalisation			
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Travaux non démarrés au 31/12/2018

2 / Autres maîtrises d'ouvrage pour les équipements du PEP

Catégorie :	nature :	caractéristiques	situation	échancier	année de réalisation	estimation Coût HT
-	-	-	-	-	-	-

Travaux non démarrés au 31/12/2018

5. ENGAGEMENTS FINANCIERS

1/ Participation financière de l'aménageur en contrepartie de l'équipement dont la maîtrise d'ouvrage est exercée par la Ville de Solliès-Pont

Equipements réalisés en contrepartie de la participation :	situation	montant de la participation en €	versements prévus		titre de recette :		perçu :		reste à percevoir	
			montant en €	date	montant	date	montant	date	montant	date
Assainissement Pluvial		644 000 € *								

* quote-part maximale à la charge de l'aménageur

[Faint, illegible text, possibly a stamp or signature]

ANNEXE 1 – Bilan d'aménagement au 31 décembre 2018

	HT	TVA	TTC	réglé au 31/12/2018	2019	2020	2021	2022	après 2022	TOTAL
Logement libre	4 554	911	5 465	-	-	1 950	3 208	297	-	5 465
Lots à bâtir	3 495	699	4 194	-	-	-	2 438	1 756	-	4 194
Logement social	2 845	569	3 414	-	-	834	1 318	1 263	-	3 414
EHPAD	1 049	210	1 259	-	-	1 259	-	-	-	1 259
Ecole	378	76	454	-	-	454	-	-	-	454
Autres recettes (lot H, participations archéo)	304	61	365	-	-	-	-	-	365	365
TOTAL RECETTE	12 625	2 525	15 150	-	-	4 506	6 963	3 316	365	15 150
Acquisition du foncier	(5 500)	(344)	(5 844)	(5 844)	-	-	-	-	-	(5 844)
Frais d'acquisition	(107)	-	(107)	(107)	-	-	-	-	-	(107)
Participations	(644)	-	(644)	(161)	(161)	(161)	(161)	(161)	-	(644)
Archéologie	(310)	(62)	(372)	(178)	(154)	(119)	(47)	(7)	-	(372)
Autres coûts des fonciers	(392)	(52)	(444)	(5)	(265)	(119)	(47)	(7)	-	(444)
TOTAL FONCIER	(6 953)	(458)	(7 411)	(6 136)	(619)	(280)	(208)	(168)	-	(7 411)
VRD	(2 733)	(547)	(3 280)	-	(720)	(1 080)	(840)	(480)	(160)	(3 280)
Dépollution	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Démolition	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construction	(250)	(50)	(300)	-	(60)	(120)	(120)	(422)	-	(300)
Imprevus	(352)	(70)	(422)	-	(60)	(120)	(120)	(422)	-	(422)
TOTAL CONSTRUCTION	(3 335)	(667)	(4 002)	-	(780)	(1 200)	(960)	(902)	(160)	(4 002)
Honoraires BET	(107)	(21)	(128)	(24)	(25)	(25)	(25)	(23)	(6)	(128)
Honoraires architecte	(140)	(28)	(168)	(69)	(40)	(40)	(19)	-	-	(168)
Honoraire paysagiste	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres honoraires	(990)	(138)	(828)	(0)	(113)	(172)	(136)	(384)	(23)	(828)
TOTAL HONORAIRES CONSTRUCTION	(937)	(187)	(1 124)	(94)	(178)	(237)	(180)	(407)	(29)	(1 124)
Total frais annexes	(100)	(20)	(121)	(4)	13	(44)	(68)	(18)	-	(121)
Total frais concertation	(75)	(15)	(90)	(22)	(25)	(23)	(20)	(216)	-	(90)
Total honoraires internes	(565)	(113)	(678)	(25)	-	(195)	(302)	(216)	36	(678)
TOTAL AUTRES HONORAIRES	(740)	(148)	(889)	(25)	(12)	(263)	(390)	(234)	36	(889)
Total charges avant frais financiers	(11 965)	(1 460)	(13 426)	(6 256)	(1 589)	(1 980)	(1 738)	(1 711)	(153)	(13 426)
Frais financiers	(659)	-	(659)	(5)	(172)	(269)	(187)	(27)	-	(659)
Total frais financiers	(659)	-	(659)	(5)	(172)	(269)	(187)	(27)	-	(659)
TOTAL DEPENSES	(12 625)	(1 460)	(14 085)	(6 261)	(1 761)	(2 249)	(1 925)	(1 737)	(153)	(14 085)
TOTAL MARGE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

