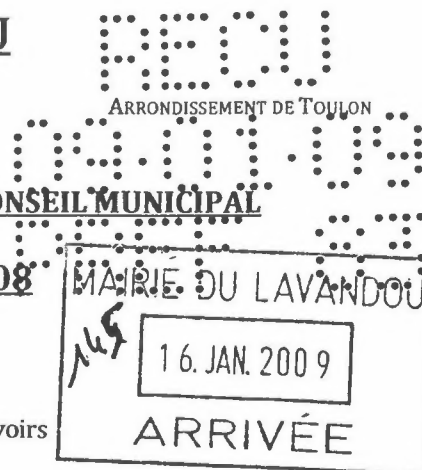


VILLE DU LAVANDOU

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU VAR



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 DECEMBRE 2008

Nombre de membres élus : 29
 En exercice : 29
 Qui ont pris part à la délibération : 23 + 4 pouvoirs

L'an deux mille huit et le dix-neuf du mois de décembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune du Lavandou a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Gil BERNARDI, Maire,

Présents : Charlotte BOUVARD - Claude MAUPEU - Myriam CIANO - Pierre CHARRIER - Annie TALLONE - Bruno CAPEZZONE - Raymonde STATIUS - Patrick LESAGE - *ADJOINTS AU MAIRE*

Philippe THORN - Jean-Pierre BIGEY - Monique CARLETTI - Jacques BOMPAS - Andrée VIALE - Nadine EMERIC - Christian MOURGUES - Denis CAVATORE - Frédérique CERVANTES - Bernard BONNET - Nathalie CHRISTIEN - Jacqueline PILETTE - Marc LAMAZIERE - Pierre-Arnaud PARENTY - *CONSEILLERS MUNICIPAUX*

Pouvoirs : Corinne TILLARD a donné pouvoir à Patrick LESAGE - Philippe GRANDVEAU a donné pouvoir à Raymonde STATIUS - Patrick MARTINI a donné pouvoir à Pierre CHARRIER - Laurence TOUZE a donné pouvoir à Charlotte BOUVARD

Absents : Christine LEYDER - Béatrice FLORENTY

Secrétaire de Séance : Nathalie CHRISTIEN

Date de la convocation : 11 décembre 2008

MLLLM19122008u

APPROBATION DU PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) DU VILLAGE

Le POS de la Commune du Lavandou a été approuvé le 19/09/2001.

Le lieu-dit du Village, en entrée de la Ville Ouest, constitue la dernière poche foncière d'environ 8 ha disponible sur le territoire communal.

Le site se situe à l'Ouest du Village, dans la plaine du Batailler à proximité du ruisseau de la Vieille.

Il couvre des terrains plats, occupés par des friches agricoles, une parcelle de vigne, et un cannier. On y trouve également les parkings d'un supermarché, un commerce, une friche industrielle. Une habitation figure au centre du périmètre.

La municipalité du Lavandou souhaite créer sur ce site un nouveau quartier reposant sur 2 principes fondamentaux :

- Répondre aux besoins en logement des Lavandourains qui n'arrivent plus à se loger sur la commune en raison du prix du foncier

Certifie exécutoire par le Maire
 compte tenu de la réception.
 En Préfecture le 9/01/2009
 et de la publication
 le 16/01/2009

- Réaliser un éco-quartier exemplaire du point de vue de la qualité de vie, de la maîtrise de l'énergie, de la gestion des eaux et de la santé publique.

Les études préalables ont permis de projeter les plans de ce futur quartier et de définir l'ensemble des équipements d'infrastructures primaires, ainsi que le programme des constructions envisagées.

Ces mêmes études ont permis de délimiter un périmètre homogène partant de terrains qui bénéficieront de nouvelles dessertes créées ainsi que différents équipements nécessaires à la vie du quartier.

L'objectif de la création d'un éco-quartier s'appuiera sur la mise en place d'un tracé de rues, boulevard et avenues, d'une place publique dont le tracé dessinera des espaces publics de qualité.

Le long de ces avenues des immeubles collectifs de logements en accession libre et en locatif conventionné ainsi que des maisons en bande de type « villa Borloo » seront édifiés.

Le dessin des profils en travers de ces voies a été défini en optant pour une gestion fine des eaux de ruissellement à travers la création de noues paysagères séparant les chaussées des trottoirs et pistes cyclables. Ces noues arborées participeront également à la gestion climatique du quartier et à la biodiversité en milieu urbain.

L'existence du risque inondation et du Plan de Prévention des Risques correspondant (PPRI) conduit par ailleurs à rechercher les conditions du maintien du libre écoulement des eaux à travers le choix d'une forme urbaine limitant l'emprise au sol des bâtiments grâce à une hauteur de 15,00 m à 18,00 m.

I - Le programme des équipements (voir notice descriptive des travaux pièce 3 du présent dossier)

Le programme des équipements publics composant le présent PAE est exclusivement constitué d'éléments d'infrastructure, la commune étant par ailleurs suffisamment équipée en matière scolaire, administrative, culturelle ou sportive pour répondre aux besoins de la population induite par l'opération.

► Les voiries et réseaux divers prévus

L'ensemble des réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'électrification, de Telecom, d'éclairage public, d'arrosage des espaces verts, de collecte et rétention des eaux de ruissellement des voiries internes à la zone seront réalisés sous les voiries ou le long de celles-ci. Ils sont décrits dans la notice descriptive des travaux.

Un seul élément de programme d'équipement figure hors périmètre sur l'Avenue du Maréchal Juin. Il s'agit des travaux de renforcement sur le réseau d'adduction d'eau potable permettant d'assurer une répartition correcte des zones de distribution des réservoirs « du Lavandou » et de « La Renarde » pour soulager le réservoir « du Lavandou » de 3000 m² et ainsi répondre aux besoins générés par le futur quartier du Village qui en dépend.

Le programme comprend les travaux de voirie et de desserte en réseaux divers selon le découpage suivant :

- Un boulevard central principal d'orientation Est Ouest

Ce boulevard débute au droit de la résidence « La Désirade » sur l'avenue des Violettes, emprunte l'impasse existante qui sera recalibrée et prolongée jusqu'à sa connection avec la rue du Puits Michel.

Ce boulevard fait l'objet d'un emplacement réservé dans le POS en vigueur. Dans le cadre du projet son gabarit sera augmenté pour atteindre une plate forme de 22,00 m, chaussée, trottoirs, bandes de stationnement, noue paysagère et piste cyclable comprise.

- Une Avenue transversale d'orientation Nord-Sud qui débute au Sud sur le giratoire de l'Avenue du Maréchal Juin et de la Rue du Baou. Cette avenue aura une plate forme de 18,00 m.
- Une vaste place centrale sera aménagée au carrefour de ces 2 axes majeurs.
- Une rue intermédiaire réalisée en parallèle au Boulevard principal constituera un barreau entre l'avenue des Violettes et l'avenue transversale Nord-Sud, dont elle aura sensiblement les mêmes caractéristiques.

Le plan d'aménagement de ce quartier prévoit, hors chiffrage PAE, que l'axe Nord Sud soit ultérieurement prolongé jusqu'à la RD 559 à partir de l'intersection avec cette dernière voie. Cette voirie ne pourra être établie qu'en même temps qu'une contre allée de la RD 559 dont la mise en œuvre est conditionnée par une restructuration de la frange urbaine longeant la RD. Le calendrier de cette restructuration et de ces travaux ne peut aujourd'hui être établi.

Le programme comporte également la réalisation d'une large liaison piétonne reliant au Sud le Grand Jardin et au Nord les cheminements piétonniers qui existent en direction de la RD 559 et de l'Avenue des Ilaires. Cette bande paysagère sera réalisée de part et d'autre du tracé du canal de dérivation de la Vieille. La réalisation de ce canal à la charge du SIPI, ne figure pas dans le programme de ce PAE.

Un espace vert sera aménagé au niveau du giratoire de l'Avenue du Maréchal Juin et de l'Avenue transversale.

II - Coût des équipements et part imputable à l'opération

Le montant des équipements à la charge du PAE s'élève à 7 428 369 € TTC (voir l'annexe 4. du PAE).

Le montant de la participation au m² SHON est de 184,12 € TTC. Compte tenu du caractère extrêmement tendu du marché du logement sur la commune du Lavandou en raison du coût du foncier, la commune a souhaité établir une péréquation entre les différentes catégories de constructions en établissant des clés de répartition suivantes :

- logements locatifs conventionnés, Villa « Borloo » : 0,5
- logements libres, commerces et services : 1,253

En appliquant les clés de répartition pour les catégories de logements locatifs conventionnés et « Villas Borloo » d'une part et pour les logements libres d'autre part, on obtient un coût de participation au m² de SHON de :

- logements locatifs conventionnés et Villas « Borloo » : 92,06 € TTC
- Logements libres, commerces et services : 230,71 € TTC

III - Nature de l'opération et délai de réalisation du PAE

La S.H.O.N. constructible prévisible dans l'opération a été évaluée à 40 344 m² SHON dont :

- 28 950 m² pour le logement et les éventuels services et commerces de proximité pouvant être accueillis notamment autour de la place publique,
- 3600 m² pour les 45 villas répondant au dispositif dit « Villas Borloo » (80 m² SHON par villa),
- et environ 7794 m² correspondant aux 112 logements locatifs conventionnés.

Le délai de réalisation des équipements du PAE est établi à 10 ans.

Considérant que le projet de P.A.E. tel qu'annexé peut être approuvé.

Monsieur le Maire du LAVANDOU propose au Conseil Municipal :

- d'approuver le Plan d'Aménagement d'Ensemble « Le Village ».

Le Conseil Municipal du Lavandou,

REU

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.332-9 et suivants et R.332-25,
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé modifié par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2001, mis en révision par délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2005, révisé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2005, modifié par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2007,

Vu l'étude technique jointe, annexée à la présente, composée =

- 1 - Plan périmétral du PAE
- 2 - Notice de Présentation
- 3 - Notice Descriptive du Programme des Equipements
- 4 - Coût des équipements et part imputable à l'opération
- 5 - Documents graphiques

Décide, à l'unanimité - 27 voix pour (23 + 4 pouvoirs)

Article 1 : Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble d'une surface de 8 hectares environ comme délimité sur le plan au 1/ 2 000ème figurant en annexe de la présente délibération.

Article 2 : Le programme des équipements sera réalisé conformément à la Notice Descriptive Du Programme Des Equipements et aux Documents Graphiques annexes 3 et 5 jointes à la présente délibération.

Article 3 : Le programme des équipements publics devra être achevé le 19 décembre 2018.

Article 4 : Le coût total des aménagements à réaliser jusqu'en 2018 est estimé à 7 428 369 € TTC

Article 5 : La participation exigée des constructeurs au titre des dépenses mises à leur charge est fixée, à proportion de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) telle que figurant dans la demande de permis de construire, à :

- 92,06 € TTC / m² pour les logements locatifs conventionnés et Villas « Borloo »
- 230,71 € TTC / m² pour les logements libres, commerces et services.

La Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.) et la Participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E) ne seront pas exigibles dans le périmètre du P.A.E..

Article 6 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer toute convention préalable avec les bénéficiaires d'autorisation de construire ou de lotir et à procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics de l'opération.

Article 7 : Conformément aux dispositions de l'article R.332-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera affichée en Mairie et lieux habituels pendant un mois. Mention en sera insérée dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Fait au Lavandou, les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,

Le Maire

Y. A.

