

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 04 JUILLET 2023
DEL 2023/93 – APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA
ZAC VARECOPOLE – ANNEXES 6 A 6.9
LIEU DE LA REUNION : COMMUNAUTE DE COMMUNES
Convocation : le 27 Juin 2023

PRESENTS :

CABASSE : Michelle SARDAILLON
LE CANNET DES MAURES : Jean-Luc LONGOUR - André DELPIA - Valérie VESCOVI
FLASSANS SUR ISSOLE : Aude BODY - Franck GUALCO
GONFARON : Thierry BONGIORNO - Viviane GASTAUD
LE LUC : Elisabeth MARIOTTINI - Jean-Michel DRAGONE - Pierre BEDRANE - Philippe ICKE -
 Nathalie NIVIERE - Pierre LEFEVRE - Martine WAGNER
PIGNANS : Fernand BRUN - Karine DUPONT - Jean-François HERAUD
PUGET VILLE : Catherine ALTARE - Jean-Pierre ROUX - Marie-Laurence FLOCH MALAN
LE THORONET : Marjorie VIORT

POUVOIRS – EXCUSES

BESSE : Marie-Paule MARTINELLI pouvoir à Catherine ALTARE
 Hervé RASTEGUE
LE CANNET DES MAURES : Christine MORETTI pouvoir à André DELPIA
CARNOULES : Christophe CORTES
 Stéphanie GIACCHI pouvoir à Karine DUPONT
FLASSANS SUR ISSOLE : Jean-Louis PORTAL pouvoir à Michelle SARDAILLON
GONFARON : Paul CAIRE pouvoir à Viviane GASTAUD
 Sophie BETTENCOURT AMARANTE pouvoir à Thierry BONGIORNO
LE LUC : Sandrine ROGER - Véronique BOULANGER
LES MAYONS : Michel MONDANI
PIGNANS : Fabienne SCOTTO pouvoir à Fernand BRUN
PUGET VILLE : Céline FERRARO pouvoir à Jean-Pierre ROUX
LE THORONET : Franck GEOFFROY pouvoir à Marjorie VIORT
 Nombre de membres en exercice : 40
 Nombre de membres présents : 22 - Nombre de membres représentés : 9
 Présents ou représentés : 31 - Quorum atteint

Autre participant

Pascal SUMIAN, Directeur Général des Services

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment son article L. 1531-1 ;
 VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.300-1 et L300-4, L.300-5 et suivants ;
 VU le Code de la Commande Publique et notamment les articles L. 2511-1 et suivants et L. 3211-1 et suivants ;
 VU la Délibération DEL 2018/80 du conseil communautaire en date du 29 mai 2018 approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté ;
 VU la Délibération DEL 2018/128 du conseil communautaire en date du 23 octobre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC VARECOPOLE ;
 VU la Délibération DEL 2019/13 du conseil communautaire en date du 29 janvier 2019 approuvant le traité de concession d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE et les documents qui y sont annexés et désignant la société publique locale AREA Sud Provence Alpes Côte d'Azur (devenue AREA Région Sud), dont la communauté de communes Cœur du var était actionnaire, pour la mise en œuvre de cette concession d'aménagement ;
 VU la Délibération DEL 2023/63 du conseil communautaire en date du 11 avril 2023 approuvant l'adhésion de la Communauté de communes Cœur du Var à la SPL SAGEP ;
 VU la Délibération DEL 2023/74 du conseil communautaire en date du 30 mai 2023 portant décision de résiliation amiable du traité de concession d'aménagement conclu avec l'AREA Région Sud, le 08 avril 2019, avec date d'effet au 01 juillet 2023 ;



Publié le
20/07/2023



VU le projet de **Traité de Concession d'Aménagement et ses Annexes** ;

CONSIDERANT le rappel du contexte :

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes Cœur du Var a décidé de réaliser une opération d'aménagement à l'est du centre-ville du Cannet-des-Maures sur le site englobant les quartiers de Causserène, les plantiers-haut et les terrains longeant la RN7 dans le quartier de la Faisse noire en direction de Vidauban.

Après études, le projet de ZAC VARECOPOLE a été soumis à concertation du public. A l'issue de cette procédure, le bilan de concertation préalable à la création de la zone a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 29 mai 2018.

Le 23 octobre 2018, le conseil communautaire approuvait également la création de la ZAC VARECOPOLE qui se place comme la porte d'entrée du Cœur du Var et comme secteur préférentiel de développement par la présence des échangeurs autoroutiers et de la gare.

Cette ZAC couvre une superficie de 56 hectares et a pour vocation d'accueillir des fonctions diversifiées :

- Un pôle résidentiel de 70 logements,
- Un pôle d'activité tertiaire,
- Un pôle d'activité de production,
- Un pôle artisanal,
- Un pôle de formation, de recherche et d'innovation,
- Un pôle d'hôtellerie,
- Des équipements publics autour d'un centre de vie.

Enfin, par délibération en date du 29 janvier 2019, le conseil communautaire :

- approuvait le traité de concession d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE et les documents qui y sont annexés ;
- désignait la société publique locale AREA Sud Provence Alpes Côte d'Azur (devenue AREA Région Sud), dont la communauté de communes Cœur du var était actionnaire, pour la mise en œuvre de cette concession d'aménagement ;
- autorisait Monsieur le Président ou, en cas d'empêchement, le vice-Président délégué, à signer, au nom et pour le compte de la Communauté de communes, ledit traité ainsi que toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de cette délibération.

CONSIDERANT la dissolution programmée de l'AREA Région Sud :

L'Assemblée régionale réunie en séance plénière le 23 juillet 2021 avait décidé de dissoudre l'AREA Région Sud.

La région informait par ailleurs la Communauté de communes Cœur du Var que le conseil régional lors de la commission permanente du 17 décembre 2021 avait approuvé qu'un délai supplémentaire de 18 mois à compter du 1^{er} janvier 2022 était accordé à l'AREA Région Sud pour la poursuite de ses missions et afin d'accompagner le transfert des opérations telles que VARECOPOLE vers un autre opérateur.

La dissolution programmée de l'AREA Région Sud ne lui permettra pas de poursuivre l'exécution du traité de concession d'aménagement au-delà du 30 juin 2023.

Par décision du conseil communautaire du 30 mai 2023, notifiée à l'AREA Région Sud le 07 juin 2023, la Communauté de communes Cœur du Var a donc résilié ce traité de concession d'aménagement sur le fondement de son article 28.

CONSIDERANT l'adhésion de la Communauté de communes Cœur du Var à la SPL SAGEP :

Afin d'envisager la suite à donner à la réalisation de cette opération d'aménagement à partir du 1^{er} juillet 2023, des études ont été réalisées sur les différents scénarii envisageables.

Il en est ressorti que la Communauté de communes Cœur du Var ne dispose pas en interne des compétences et des moyens suffisants lui permettant de la reprendre en régie.

REÇU EN PREFECTURE

Le 07/07/2023

REÇU EN PREFECTURE

Le 28/07/2023

Applicatifs agréés : E-justice.com

95_DE-063-245300550-20230704-DEL202303_8

Des consultations ont donc été menées afin de déterminer l'opérateur économique susceptible, dans le délai imparti et dans le respect du cadre juridique applicable, de se substituer à l'AREA Région Sud en qualité de concessionnaire d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE.

Sur la base d'une analyse comparative des sociétés publiques locales existantes, de leur objet social, de leurs capacités techniques et professionnelles respectives mais aussi de leur aptitude à mobiliser rapidement du personnel pour assurer les missions éventuelles qui leur seraient confiées, le conseil communautaire s'est réuni le 11 avril 2023 et a approuvé l'adhésion de la Communauté de communes à la SPL SAGEP.

Cette adhésion deviendra effective entre le 26 juin 2023 et le 04 juillet 2023, par la souscription au capital de la SPL SAGEP de 1 500 parts sociales de 22,22 euros chacune, conformément à l'article 1042-II du Code général des impôts, permettant de bénéficier d'un siège au sein du conseil d'administration.

CONSIDERANT le nouveau traité de concession d'aménagement :

Le traité de concession d'aménagement est qualifiable de concession d'aménagement ne transférant pas un risque économique au sens des dispositions des articles R. 300-11-1 à R. 300-11-3 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, il précise les obligations de chacune des parties, notamment :

1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé, ou modifié ;

2° Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire.

Il précise en outre :

1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;

2° Le montant total de cette participation et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles ;

3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant ; à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier.

Les principales stipulations contractuelles sont résumées ci-après :

a. Engagements des parties :

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

1) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

Pour ce qui est des acquisitions auprès de l'EPF PACA, l'article 6 de la convention d'intervention foncière site Causserène, signée le 18 décembre 2018 entre la CCCV et l'EPF PACA, régit les modalités d'acquisition du foncier nécessaire à l'opération par l'Aménageur.

2) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction. La poursuite des études de maîtrise d'œuvre d'espaces publics engagées.
- La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,

REÇU EN PREFECTURE

Le 07/07/2023

REÇU EN PREFECTURE

Le 28/07/2023

Application agréée e-lesgates.com

99_DE-983-2483 0055 0-2023 07 04-DEL202393_B

- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - 3) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
 - 4) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
 - 5) De façon générale, réaliser tous les équipements publics concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ;
 - 6) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
 - 7) Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Collectivité et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;
 - 8) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération,
 - 9) Intervenir dans le cadre relationnel suivant concernant la gouvernance et le suivi opérationnel.
- Les modalités de mise en œuvre et de pilotage de l'opération entre le Concédant et le Concessionnaire s'organisent autour d'un comité de pilotage et d'un comité technique.

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- 1) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- 2) S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- 3) Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- 4) Céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- 5) Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 4, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- 6) En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;

REÇU EN PREFECTURE

le 07/07/2023

REÇU EN PREFECTURE

le 28/07/2023

Application agence f. LegatM.com

7) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

b. Durée :

La durée du traité de concession d'aménagement est fixée à 10 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Financement des opérations :

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Communauté de communes et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

La participation financière de la région Sud obtenue par la communauté de communes au titre du contrat régional d'équilibre territorial (CRET), territoire Cœur du Var, signé le 24 avril 2018, sera versée directement par la région au concessionnaire :

- Participation de la Région Sud CRET 1 270 750 €

Des participations financières seront sollicitées auprès des institutions suivantes pour les travaux suivants :

- Participation des concessionnaires de réseaux EP et AEP,
- Participation du Conseil Départemental du Var,
- Subvention de l'Agence de l'Eau.

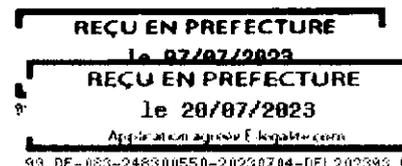
En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à à 4 000 000 € HT (TVA due en sus).

Cette participation sera versée par le biais d'une participation financière. Elle fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées.

Si un apport en nature devait avoir lieu, celui-ci ferait l'objet d'un avenant.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles, éventuellement modifié par avenant.

Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin, par délibération du Concédant, au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.



Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de $\text{€ster} + 3$.

Modalités d'imputation des charges de l'aménageur

Pour l'accomplissement de sa mission, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

Pour les tâches d'acquisition, 4% des dépenses d'acquisitions TTC en ce compris les frais ;

Pour les tâches d'études et les tâches administratives, la gestion de la trésorerie, l'assistance liée aux subventions, un montant forfaitaire égal à 35 000 euros ;

Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 4 % des dépenses TTC hors frais d'acquisition et rémunérations du concessionnaire.

Pour les tâches de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 4% des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.

Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 75 000 euros. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

CONSIDERANT que, conformément aux articles L. 2511-1 et L. 3211-1 du code de la commande publique relatifs aux marchés ou concessions entre entités appartenant au secteur public, la désignation de la SPL SAGEP et l'attribution à son profit du traité de concession d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE ne sont pas soumises aux obligations de publicité préalable et de mise en concurrence.

CONSIDERANT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et transmission au représentant de l'Etat.

Monsieur le Président invite les élus ayant des relations juridiques avec la SPL SAGEP et la SEM SAGEM, à bien vouloir sortir de l'assemblée délibérante avant le vote.

De fait, M. Yannick SIMON, Président, et M. Dominique LAIN, Maire du Luc-en-Provence, quittent l'assemblée délibérante avant le vote.

REÇU EN PREFECTURE

le 07/07/2023

REÇU EN PREFECTURE

le 28/07/2023

Application agréée E-legation.com

33_DE-033-2483 00550-2023 0704-DEL 2023 93_B

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

OUI l'exposé de Monsieur le 1^{er} vice-Président,
ET après en avoir délibéré,

DECIDE

- **DE CONFIER** la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE à la SPL SAGEP dans le cadre d'une concession d'aménagement ne transférant pas un risque économique dispensée de procédure de publicité et de mise en concurrence préalable,
- **D'APPROUVER** le projet de traité de concession d'aménagement à conclure avec la SPL SAGEP tel qu'annexé,
- **D'APPROUVER** les annexes au traité de concession d'aménagement,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à effectuer toutes démarches et à signer tous documents administratifs, techniques ou financiers permettant d'assurer l'exécution de la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE les jour, mois et an que dessus
AU REGISTRE sont les signatures
POUR COPIE CONFORME
LE PRESIDENT

| | |
|------------|----|
| Pour | 31 |
| Contre | 0 |
| Abstention | 0 |



REÇU EN PREFECTURE

le 07/07/2023

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com



CONCESSION D'AMENAGEMENT
VARECOPOLE

OPERATION D'AMENAGEMENT
CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

Entre

La Communauté de Communes Cœur du Var, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est Quartier Précoumin, Route de Toulon, 83340 Le Luc en Provence, représentée par M. Le Président, Yannick SIMON, agissant en vertu d'une délibération 2020/84 en date du 15 Septembre 2020,

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La Société SAGEP, Société Publique Locale au capital de 225 000 Euros

dont le siège social est situé à Hôtel de Ville, rue Jean Baptiste Lavène 83 130 LA GARDE, inscrite au Registre du Commerce de Toulon sous le numéro 788544005,

Représentée par son Directeur Général en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du XX...,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PARTIE I : | 9 |
| MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 9 |
| ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION | 9 |
| ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE | 9 |
| ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT | 13 |
| ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 13 |
| ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS | 13 |
| ARTICLE 6. ASSURANCES | 13 |
| PARTIE II : | 15 |
| MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 15 |
| ARTICLE 7. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES | 15 |
| 7.1. Acquisitions amiables | 15 |
| 7.2. Droit de préemption | 15 |
| 7.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession | 15 |
| 7.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation | 15 |
| 7.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières | 16 |
| 7.6. Relogement des occupants | 16 |
| ARTICLE 8. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS | 16 |
| ARTICLE 9. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE | 17 |
| ARTICLE 10. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION | 17 |
| ARTICLE 11. INDEMNITES AUX TIERS | 17 |
| ARTICLE 12. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES | 17 |
| ARTICLE 13. CONVENTIONS D'ASSOCIATION | 18 |
| ARTICLE 14. REMISE DES OUVRAGES | 19 |
| ARTICLE 15. ENTRETIEN DES OUVRAGES | 20 |
| PARTIE III : | 21 |
| MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 21 |
| ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS | 21 |
| ARTICLE 17. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS | 22 |
| ARTICLE 18. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES | 23 |

| | |
|---|-----------|
| ARTICLE 19. GARANTIE DES EMPRUNTS [OPTION] | 24 |
| ARTICLE 20. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR | 24 |
| PARTIE IV : | 26 |
| MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT | 26 |
| ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL | 26 |
| ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION | 26 |
| 22.1. Résiliation amiable | 26 |
| 22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général..... | 26 |
| 22.3. Résiliation pour faute - déchéance..... | 26 |
| 22.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur. | 26 |
| 22.5. Résiliation de plein droit | 26 |
| ARTICLE 23. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION | 27 |
| ARTICLE 24. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION | 28 |
| 24.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante..... | 28 |
| 24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement..... | 28 |
| 24.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement..... | 29 |
| 24.4. Modalités de règlement..... | 30 |
| 24.5. Sort du « boni d'opération » | 30 |
| PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT | 31 |
| ARTICLE 25. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION | 31 |
| ARTICLE 26. INTERETS MORATOIRES | 31 |
| ARTICLE 27. PENALITES | 31 |
| ARTICLE 28. PROPRIETE DES DOCUMENTS | 32 |
| ARTICLE 29. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 32 |
| PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES | 33 |
| ARTICLE 30. DOMICILIATION | 33 |
| ARTICLE 31. INTERPRETATION | 33 |
| ARTICLE 32. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT | 33 |
| ARTICLE 33. REGLEMENT DES LITIGES | 33 |
| PIECES ANNEXEES | 34 |

PREAMBULE :

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. L'opération VARECOPOLE se situe sur la Commune du Cannet des Maures, sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur du Var.

A proximité immédiate du centre-ville, le site de projet constitue un espace d'interface ou de transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles de la Plaine des Maures. Les axes majeur Nord-Sud (RDN7, A8, A57, RD97) qui traversent la Commune positionnent la ville à 30 min des principaux pôles administratifs, économiques et touristiques : Toulon, Draguignan, Fréjus, Saint-Tropez, Brignoles et à 1 heure d'Aix en Provence, Nice et Marseille.

Ainsi, bénéficiant d'une situation unique, à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier desservi par l'A8 et l'A57 et à proximité immédiate de la gare du Cannet des Maures, le site de projet bénéficie d'une desserte et d'une accessibilité de grande qualité.

Le territoire Cœur du Var, du fait de sa situation et de son accessibilité facilitée par les axes de circulation, est sous l'influence des grandes métropoles varoises que sont Toulon, Draguignan, Brignoles, et Fréjus-St Raphaël.

2. La communauté de communes affirme sa volonté d'aménager le secteur VARECOPOLE, situé à l'entrée de la plaine des Maures, dans la poursuite des objectifs suivants :

- Se positionner sur un fort développement économique renforçant l'image Cœur du Var ;
- Valoriser les atouts Cœur du Var tout en assurant son développement durable ;
- Favoriser l'équilibre habitat / emploi ;
- Réduire les déplacements et améliorer la desserte en transport en commun ;
- Favoriser l'implantation d'entreprises de recherche et de développement ainsi que de centres de formation.

Le projet permettra de renforcer l'attractivité économique du territoire, local, communautaire, départemental, régional, tout en promouvant une démarche environnementale volontariste.

3. A cette fin, par délibération 2011/11 en date du 30 mars 2011, le Conseil Communautaire Cœur du Var a déclaré le projet d'intérêt communautaire dans le respect des compétences de chacun.

Par délibération 2018/128 en date du 23 octobre 2018, le Conseil Communautaire Cœur du Var a approuvé la création de la ZAC VARECOPOLE.

Le dossier de réalisation de l'opération a été finalisé et sera validé par le Conseil Communautaire Cœur du Var du 04 juillet 2023.

4. Par délibération 2019/13 en date du 29 janvier 2019, le Conseil Communautaire Cœur du Var a attribué la concession d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE à la Société Publique Locale AREA Sud Provence Alpes Côte d'Azur.

Par délibération n°21-381 du 23 juillet 2021, le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur a décidé la dissolution de la Société publique locale AREA au 1^{er} janvier 2022, dissolution qui a ensuite été reportée au dernier trimestre 2023 mais contraint toutefois la Collectivité à mettre fin au contrat de concession d'aménagement en cours. Prenant acte de cette dissolution, le Conseil Communautaire Cœur du Var a décidé par délibération 2023/74 en date du 30 mai 2023 de résilier unilatéralement son contrat avec l'AREA.

5. Par délibération 2023/63 en date du 11 avril 2023, le Conseil Communautaire Cœur du Var a décidé de déclencher la procédure d'adhésion à la SAGEP, lui permettant de désigner celle-ci comme aménageur.

A cette fin

- Le Conseil d'administration de la SPL SAGEP a agréé la Communauté de communes Cœur du Var le XX
- Le Conseil Communautaire a, par une délibération en date du XXXXX, approuvé le traité de concession d'aménagement à conclure avec la SPL SAGEP et autorisé son Président ou Vice-président ayant délégation dans le domaine concerné à signer le présent traité.
- Le Conseil d'administration de la SPL SAGEP a décidé par délibération du XXXXXX, d'autoriser son Directeur Général à signer le présent Traité de Concession d'aménagement.

6. Etat d'avancement de l'opération :

Concession Varécopole

23 juin 2023



99_DE-083-2483 0055 0-2023 07 94-DEL 2 023 93_B
7/34

- Le dossier de réalisation de la ZAC VARECOPOLE est finalisé. Il est en cours d'instruction par le Conseil Départemental du Var ainsi que par la commune du Cannet des Maures. Une procédure de participation du public par voie électronique a été mise en place du 28 mai 2023 au 27 juin 2023. La Communauté de communes Cœur du Var prévoit son approbation lors du Conseil Communautaire du 04 juillet 2023.
- Le Dossier d'AEU est en instruction auprès de la DDTM du Var depuis le 01 décembre 2022 avec une dernière complétude opérée le 21 avril 2023.
- Le dossier de DUP est mis à jour en ce qui concerne l'enquête parcellaire et en instruction auprès de la Préfecture du Var depuis le 10 mai 2023.
- Une enquête publique conjointe sera lancée en janvier 2024 par les services de l'Etat avec pour objectif des arrêtés préfectoraux du dossier AEU et DUP à partir de Mai 2024.
- Le dossier de compensation agricole a été déposé auprès de la CDPENAF le 15 mai 2023. Son examen en commission est prévu le 28 juin 2023 à la DDTM du Var.

7.

Le présent Traité de Concession est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant.

Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SAGEP sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent Traité de Concession.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage au respect du présent contrat dans les conditions économiques et réglementaires en vigueur à la date de signature du présent Traité de Concession.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur, et feront alors l'objet d'un avenant au présent TCA.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPÉRATION

1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite «VARECOPOLE dont le principe, la délimitation (annexe 1), le programme (annexe 3), et les éléments financiers prévisionnels (annexe 2) ont été définis par l'autorité concédante.

2. Cette opération est réalisée dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le périmètre figure sur le plan joint en Annexe 1 du présent Traité de Concession.

Le périmètre de la ZAC s'étend sur environ 546 571m² soit 54,65 ha.

Le périmètre ZAC comprend :

- un périmètre opérationnel qui représente 31,9 ha reprenant l'ensemble des surfaces du Programme d'Equipements Publics, les surfaces cessibles (environ 15,6 ha) situées sur les secteurs 1 et 2 ou les surfaces des constructeurs autonomes (environ 8,5 ha) situées sur le secteur 3, dédiées à accueillir le développement urbain notamment économique.
- des espaces non mobilisables, situés principalement sur le secteur 2, représentés notamment par les entreprises existantes, les espaces techniques et installations liées à l'exploitation de l'échangeur autoroutier.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexes 2 et 3 de la présente concession ; il correspond au programme des équipements publics approuvé lors du dossier de réalisation. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2, 3 et 5 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

- 1) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers

compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

2) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction. La poursuite des études de maîtrise d'œuvre d'espaces publics engagées. Il est précisé ici que l'esquisse et l'Avant Projet des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics a été validée sous maîtrise d'ouvrage de l'AREA. Le Concessionnaire poursuivra les études en phase PRO.
- La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

Procéder au suivi de l'instruction des études et dossiers réglementaires nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment :

- Dossier de réalisation de ZAC
- Dossier Loi sur l'Eau
- Dossier d'Autorisation Environnementale Unique
- Déclaration d'Utilité Publique
- Arrêté CDPENAF concernant la compensation agricole

3) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

4) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

5) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ;

6) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;

7) Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Communauté de Communes et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;

8) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,

- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

9) Intervenir dans le cadre relationnel suivant concernant la gouvernance et le suivi opérationnel.

Les modalités de mise en œuvre et de pilotage de l'opération entre le Concédant et le Concessionnaire s'organisent autour d'un comité de pilotage et d'un comité technique.

9.1 Le comité de pilotage est piloté par le Président de la Communauté de Communes Cœur du Var ou son/sa représentant(e) et constitué :

- d'élus de la Collectivité, notamment du Maire de la Commune sur laquelle se tient l'opération,
- de membres des services techniques de la Collectivité,
- du représentant de l'Aménageur.

Chacune des parties peut proposer au Président d'inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité de pilotage (services de l'Etat, propriétaires fonciers, prospects...)

Le comité de pilotage se réunit au minimum une fois par trimestre.

Les réunions du comité de pilotage sont provoquées à l'initiative du Concédant dont il détermine l'ordre du jour et dont il assure la conduite. Le COPIL aura notamment de charge de :

- Piloter les orientations stratégiques,
- Valider les phases opérationnelles du projet,
- Valider la mise en place et le suivi de la concertation,
- Informer le Concédant en amont de tout lancement de consultation (urbaniste, opérateurs en vue de la commercialisation de droits immobiliers, ...). Les pièces techniques des dossiers de consultations, seront, préalablement au lancement de la consultation, soumises au Concédant dans un délai minimum de 8 jours avant la publication de la consultation. Le Concessionnaire partagera son analyse technique sur les offres.

S'agissant de la désignation d'acquéreurs de droits immobiliers, le Concédant sera associé au processus de validation et sera invité, à participer par voie délibérative aux instances de sélection (jurys).

En cas de décision à prendre dans le cadre du projet, des COPIL extraordinaires pourront être convoqués.

9.2 Le comité technique est piloté par le Directeur des Services de la Communauté de Communes Cœur du Var ou son/sa représentant(e) et constitué :

- de membres des services techniques de la Collectivité,
- de membres de l'équipe de l'Aménageur dédiée à l'opération.

Chacune des parties peut proposer au Directeur des Services d'inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité technique (services de l'Etat, propriétaires fonciers, prospects, maîtres d'œuvre, urbaniste...).

Le comité technique se réunit au minimum une fois par mois.

Les réunions organisées dans le cadre du pilotage opérationnel, sont provoquées à l'initiative du Concédant dont il initie l'ordre du jour, en coordination avec l'Aménageur et dont il assure la conduite. Le COTEC aura notamment de charge de :

- Préparer les comités de pilotage,
- Mettre en œuvre des décisions prises par le comité de pilotage,
- Suivre l'avancement des phases opérationnelles et des procédures
- Suivre l'avancement des actions de communication et concertation
- Coordonner les interactions entre les différents acteurs et différents services fonctionnels concernés.
- Vérification du bon respect des objectifs en matière de développement durable.

En cas de décision à prendre dans le cadre du projet, des COTEC extraordinaires pourront être convoqués.

9.3 Les comités de suivi du CRACL. Le contrôle comptable et financier de l'opération est assuré par l'Aménageur dans le cadre de ses missions (article 2).

Une fois par an au moins, le Concédant convoquera les acteurs du pilotage opérationnel du projet afin d'informer, selon les dispositions prévues à l'article 18 du présent traité, le Concédant du suivi financier de l'opération.

9.5 La réunion de l'équipe projet est une instance qui vise à partager le pilotage opérationnel du projet et sera organisée une fois par semaine.

Elle a pour objectif de suivre l'avancement de l'opération de façon resserrée sur la réalisation du programme, le suivi des objectifs et enjeux urbains, architecturaux et environnementaux, le calendrier et le budget. Elle permet d'identifier les points d'alerte et les actions à mener. Elle est aussi le cadre de pilotage du contrat de concession et à ce titre permet de préparer les CRACL.

Elle prépare le Comité technique et s'adapte au gré des besoins et actualités du projet.

Elle rassemble les techniciens du Concédant et le Concessionnaire.

Le Concédant, en son nom propre ou sur proposition des partenaires, peut inviter toute personne qu'il juge utile à consulter pour les besoins d'une réunion de l'équipe projet.

Chaque revue de projet donnera lieu à un compte-rendu rédigé par le Concessionnaire et diffusé par le Concédant à l'ensemble des participants.

9.6 Les ateliers de travail

Les ateliers de travail visent à privilégier le dialogue entre les différents partenaires – maîtres d'ouvrages – maîtres d'œuvres et différents intervenants concernés par le développement du site.

Conçus comme un outil de partenariat entre opérateurs, Concessionnaire et Concédant, ils ont vocation à permettre de suivre les projets dans toutes leurs dimensions opérationnelles, y compris financières et favorisent la réflexion créative nécessaire à la réalisation de projets d'espaces publics et de projets architecturaux de grande qualité urbaine, architecturale et environnementale dans le respect du bilan de l'opération. Ils permettront également d'associer les futurs gestionnaires des sites dès la conception.

Pour chaque îlot à réaliser, le Concessionnaire, en coordination étroite avec le Concédant, organise des ateliers de travail avec les maîtrises d'ouvrages et les maîtrises d'œuvre – notamment les architectes, les paysagistes, les BE environnement et les BET afin d'harmoniser la qualité architecturale et paysagère ainsi que les interfaces entre les différents projets. Il veille à associer toute personne jugée utile à consulter pour les besoins d'un atelier de travail, en particulier au sein des services des collectivités et Concessionnaires.

Ces ateliers se dérouleront tout au long des phases de conception des projets de chaque lot et débuteront en amont des projets dès la phase de désignation des équipes de maîtrise d'œuvre, ils sont animés par le maître d'œuvre urbain de l'opération

Ces ateliers intégreront un temps spécifique à l'analyse des pré-PC.

ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- 1) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- 2) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- 3) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- 4) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- 5) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 4, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- 6) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- 7) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.
- 8) Transmettre à l'aménageur l'ensemble des études réalisées préalablement à la présente concession

ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 10 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6. ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7. MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 (point 1) de la présente concession d'aménagement.

Cessions par l'EPF PACA

Le concessionnaire acquerra auprès de l'EPF PACA le foncier nécessaire à l'opération conformément au bilan et à l'échéancier des dépenses inscrite au bilan de l'opération joint en Annexe 2.

7.1. Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

7.2. Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité délègue à l'Aménageur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Par délibération du 28 juin 2022 le concédant a approuvé le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité du projet VARECOPOLE.

Le Concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

L'Aménageur poursuivra la phase judiciaire de l'expropriation et notamment les procédures de fixation judiciaire du prix devant le Juge de l'Expropriation, aux frais de l'opération.

A l'intérieur du périmètre de la DUP, le concessionnaire s'engage à acquérir les immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans les conditions prévues à l'article L.241-1 du Code de l'expropriation, ainsi que les parties d'immeubles non expropriées pour lesquelles une demande d'emprise totale est formulée en application de l'article L.242-1 du Code de l'expropriation.

Toutefois, si certains de ces immeubles n'étaient pas nécessaires à la réalisation de l'opération, le Concédant s'engage à en acquérir la propriété à l'Aménageur au coût d'achat majoré des frais exposés par lui. Ces acquisitions devront faire l'objet d'un accord express du Concédant.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L 411-2 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 5), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

7.6. Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8. PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

- 1) Les équipements prévus à l'article 2 (points 4 et 5) ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

- 2) Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.
- 3) Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 2 mois à compter de leur réception.

- 4) Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9. MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la Commande Publique.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10. EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

- 1) L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

- 2) L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.
- 3) Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexes 2 et 3.

ARTICLE 11. INDEMNITÉS AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat et en informe le Concédant.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

ARTICLE 12. MODALITÉS DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

- 1) Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

- 2) L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

- 3) Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.

- Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra, préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC, être approuvé par le présidentg de la Communauté de communes conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

- 4) A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13. CONVENTIONS D'ASSOCIATION

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2 (point 7).

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 12 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

ARTICLE 14. REMISE DES OUVRAGES

- 1) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Ces opérations constateront ce retour.

La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

- 2) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise : la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

- 3) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.
- 4) L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.
- 5) L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

- 6) A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :
- Identification de l'ouvrage
 - Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

Pour chaque type d'ouvrage, les documents techniques à remettre sont indiqués en Annexe 8.

ARTICLE 15. ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS

- 1) Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.
- 2) L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Communauté de communes et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2 (point 7) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

La Collectivité s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation à l'Aménageur pour le compte de la Collectivité.

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 16 (point 4) ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

- 3) L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

En'appui du Concédant, le Concessionnaire s'engage à mettre tous les moyens en œuvre pour qu'il soit obtenu les subventions qui concourent à l'équilibre du bilan tel que défini en Annexe 2 du présent Traité de Concession.

Et notamment, la participation financière de la région Sud obtenue par la communauté de communes au titre du contrat régional d'équilibre territorial (CRET), territoire Cœur du Var, signé le 24 avril 2018 sera versée directement par la région au concessionnaire :

- Participation de la Région Sud CRET 1 270 000 €

Des participations financières seront sollicitées auprès des institutions suivantes pour les travaux suivants :

- Participation des concessionnaires de réseaux EP et AEP
- Participation du département
- Subvention de l'Agence de l'Eau

4) Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 4 000 000 € HT (TVA due en sus).

- Cette participation sera versée par le biais d'une participation financière. Elle fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées.
- Si un apport en nature devait avoir lieu, celui-ci ferait l'objet d'un avenant.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles, éventuellement modifié par avenant.

o Affectation

Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin, par délibération du Concédant, au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

- o Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

5) Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. Le Concédant se prononcera dans le cadre de l'approbation des prévisions budgétaires annuelles, conformément à l'Article 18 (point 3).

6) L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

7) L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de €ster + 3.

ARTICLE 17. COMPTABILITÉ – COMPTES-RENDUS ANNUELS.

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

1) Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 juin pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5 (point 1) et 12 (point 1) ci-avant,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16 (point 5),

- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16 (point 3), de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

- 2) La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.
- 3) A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL(A)

ARTICLE 18. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

- 1) Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :
 - en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 (point 4) ci-après.
 - en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 16 (point 3 et 4) ci-avant.
- 2) Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16 (point 5) ci-avant.
- 3) L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 15 novembre de chaque année. En cas de demande d'avance conformément à l'Article 16 (point 5), la Collectivité se prononcera dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'état prévisionnel des dépenses et recettes.

ARTICLE 19. GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition de l'Aménageur le produit des emprunts qu'elle aurait contractés pour la réalisation de l'opération, l'Aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 20. MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR

1) L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

2) Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2 (point 1), 4% des dépenses d'acquisitions TTC en ce compris les frais ;
- Pour les tâches d'études et les tâches administratives prévues à l'article 2 (points 2 et 7), la gestion de la trésorerie, l'assistance liée aux subventions, un montant forfaitaire égal à 35 000 € par an.
- Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 4 % des dépenses TTC hors frais d'acquisition et rémunérations du concessionnaire.
- Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2 (point 6), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 4% des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 75 000 € HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

3) Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au point 2 ci-dessus du présent paragraphe à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16 (point 4) de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Moyennant le respect d'un préavis de six mois, un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

22.3. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

22.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

22.5. Résiliation de plein droit

Moyennant le respect d'un préavis de six moi, le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 23. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

1) Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16 (point 4) ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

2) En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

3) En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

4) La Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions engagées sur un fondement contractuel.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions engagées sur un fondement non contractuel, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

- 5) En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 24.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 14 ci-avant.

ARTICLE 24. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

24.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20 (point 2) ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 20% de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20 (point 2) ci-dessus.

24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

24.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêt des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

24.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts.
- Les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.
- Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

24.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

24.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;

sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 20% des sommes prévues à l'article 20 (point 2) dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.3.

24.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

24.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22 (point 3)

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêt des comptes comme indiqué à l'article 24.2 ci-dessus.

24.4. Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

24.5. Sort du résultat de l'opération

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 25. EXECUTION DU CONTRAT - ÉVOLUTION

- 1) Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°1) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 5).

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

- 2) Le montant de la participation prévue à l'article 16 (point 4) ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

ARTICLE 26. INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 27. PÉNALITÉS

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer les pénalités suivantes :

| Nature de la défaillance | Montant de la pénalité |
|--|--|
| Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL) | 50 € par jour de retard |
| Absence de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire et du cahier des charges de cession de terrains | 10 % HT de la rémunération sur la vente considérée |

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 28. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 29. CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30. DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées ...

SPL (Société d'Aménagement et de Gestion Publique)

Etablissement bancaire : CIC VAR – 48, bd de Strasbourg – 83000 TOULON

N° de compte : 00074611902

Clef RIB : 77

Code banque : 10096

Code guichet : 18574

ARTICLE 31. INTERPRÉTATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 32. DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son président avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 33. RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de ...

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Programme global prévisionnel des équipements et constructions

Annexe 3 : Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Annexe 4 : Programme d'équipements à la charge du concédant

Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 6 : Echancier prévisionnel

Annexe 7 : Liste des contrats transférés à la SPL SAGEP et décomptes de transfert correspondants

Annexe 8 : Liste indicative des documents techniques relatifs aux ouvrages

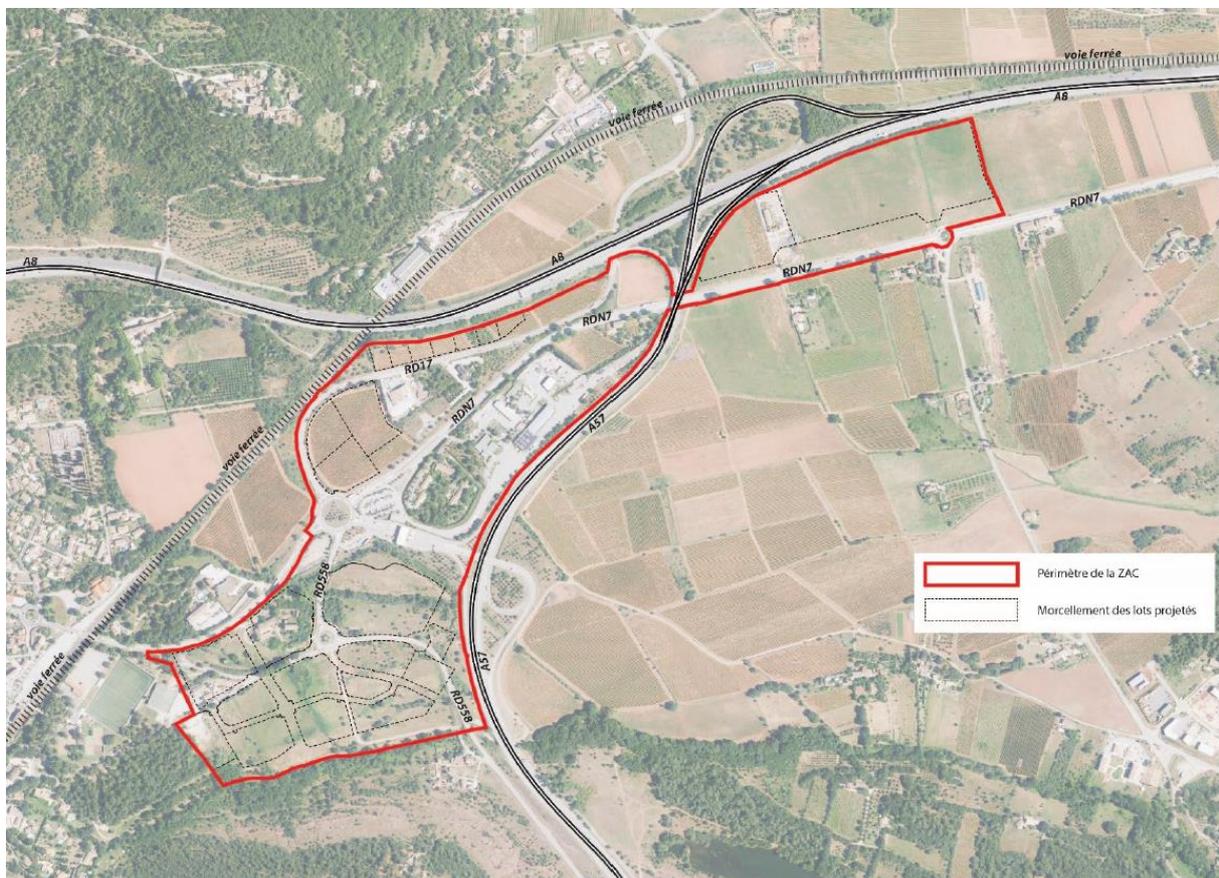
Annexe 9 : Dernières notes techniques transmises par l'AREA à la CCCV concernant les partenariats avec la commune du Cagnet-des-Maures et le Département du Var.

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Comme inscrit au dossier de création de la ZAC de mai 2023, le périmètre de la ZAC s'étend sur environ 546 677 m² soit 54,6 ha.

Le périmètre ZAC comprend :

- un périmètre opérationnel qui représente 40.97 ha reprenant l'ensemble des surfaces du Programme d'Equipements Publics, les surfaces cessibles (environ 15.5 ha) des secteurs 1 et 2, les surfaces des lots en constructeurs autonomes (environ 8 ha) du secteur 3, dédiées à accueillir le développement urbain notamment économique.
- des espaces non mobilisables, situés principalement sur le secteur 2, représentés notamment par les entreprises existantes, et les espaces techniques et installations liées à l'exploitation de l'échangeur autoroutier.



Annexe 2. Programme global prévisionnel des équipements et constructions

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions est détaillé dans le dossier de création de la ZAC de mai 2023.

1. Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics de la ZAC VARECOPOLE estimé à environ 18 737 470,78 euros HT (y compris honoraires techniques, aléas, frais financiers, hors foncier) comprend :

- Des équipements de voiries (requalification, création)
- Des équipements de réseaux divers (Adduction d'Eau Potable, Assainissement Eaux Usées, éclairage, arrosage, réseau de Défense Incendie, électricité et télécommunication)
- Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (Bassins de rétention, bassin d'écrêtement de crues, noues et fossés pluviaux)
- Des espaces dédiés aux modes actifs (chemins piétonniers et pistes cyclables)
- Des aménagements d'espaces publics paysagers en faveur de la préservation de la biodiversité.
- L'aménagement d'un mail paysager Nord/Sud qui permet de relier le centre de vie de la ZAC à la promenade du Réal Martin (secteur 1).
- L'aménagement des berges du Réal Martin en Parc linéaire paysager support de modes doux, qui préservera des espaces dédiés aux espèces présentes (notamment Tortue d'Herman et Cistude d'Europe) au Sud du Secteur 1.
- Des aménagements paysagers et des noues plantées en accompagnement des voiries, vecteur de mobilités douces ombragées (dont piste cyclable bidirectionnelle avec cheminement piéton, voie verte)

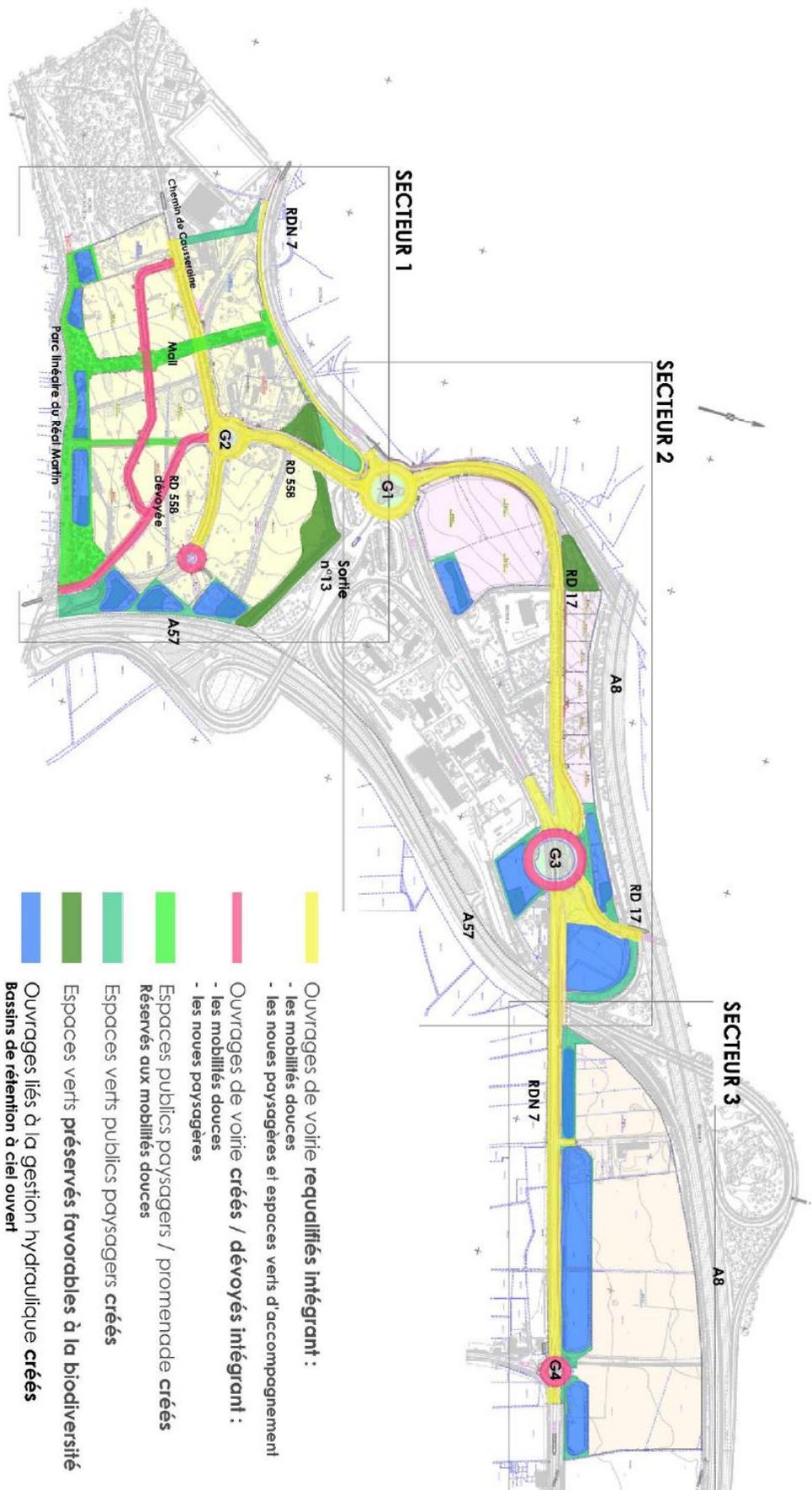
Dans le prolongement du Dossier de Création de ZAC, le Programme d'Equipements Publics comprend notamment les équipements de desserte assurant le bon fonctionnement des futurs secteurs de la ZAC ainsi que la parfaite insertion dans le réseau viaire existant constitué principalement par des voies de types Routes Départementales et deux voies communales. La création de plusieurs bassins de rétention qui sont décrits dans une note hydraulique spécifique et intégrés dans le Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC. Les espaces de pause et de déambulation piétons et modes doux sont également envisagés en accompagnement de la voirie et afin de créer des espaces de rencontre végétalisés.

| EQUIPEMENTS PUBLICS | MONTANT DES OUVRAGES DANS ZAC | MAITRE D'OUVRAGE TRAVAUX | PROPRIETAIRE | GESTIONNAIRE |
|---|-------------------------------|---|---|---|
| Voiries départementales RND 7, RD558, RD17 (yc compris noues et cheminement piéton + piste cyclable + arrosage et espaces verts) | 2 134 874 € | CONCESSIONNAIRE | Département 83 | Département 83 |
| Voie Départementale - RD17 portion à déclasser en Secteur 2 (yc compris noue et cheminement piéton + piste cyclable), devenant une voie de desserte ZAC | 809 166 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV à terme | CCCV |
| Giratoires voiries départementales (G1, G2, G3 et G4 - yc + arrosage et espaces verts) | 1 236 510 € | CONCESSIONNAIRE | Département 83 | Département 83 |
| Chemin de Caussereine (yc compris noue et cheminement piéton + piste cyclable) / Ch. de Caussereine | 345 300 € | CONCESSIONNAIRE | Commune du Cagnet des Maures | CCCV |
| Voiries de desserte ZAC (yc compris noue et cheminement piéton + piste cyclable) / ex RD17, ex RD558 et voie nouvelle | 1 776 745 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Espaces publics paysagers, Espaces verts, mobilier et arrosage | 1 540 477 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Réseau d'assainissement Eaux Usées | 522 174 € | CONCESSIONNAIRE | Commune du Cagnet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation | Commune du Cagnet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation |
| Réseau d'assainissement Eaux Pluviales collectif (yc bassin de rétention) | 7 480 988 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Réseau Adduction en Eau Potable + DECI | 830 865 € | CONCESSIONNAIRE | Commune du Cagnet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation | Commune du Cagnet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation |
| Réseau Electricité | 437 823 € | ENEDIS | ENEDIS | ENEDIS |
| Réseau Gaz | 155 735 € | GRDF | GRDF | GRDF |
| Eclairage sur voies départementales (RDN7, RD558, RD17) | 557 175 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Eclairage sur voies de desserte ZAC / ex RD17, ex RD558 et voie nouvelle | 613 696 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Eclairage sur Chemin de Caussereine | 60 906 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Réseau Télécommunication | 235 037 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | CCCV |
| TOTAL | 18 737 471 € | <i>NB // Montant des ouvrages HT y compris aléas, frais financiers et honoraires techniques</i> | | |

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com



2. Programme prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC VARECOPOLE regroupe plusieurs fonctions urbaines :

- De l'hôtellerie / restauration
- Des espaces dédiés à de la formation
- De l'habitat
- Du tertiaire, du service
- Des activités de petite industrie
- Des activités artisanales / village artisanal
- Des activités mixtes

Au regard de la programmation envisagée sur la ZAC VARECOPOLE, la surface de plancher prévisionnelle délivrée représente environ 145 000 m² SDP (+/- 10%), développés sur une surface de 235 994 m² de foncier.

Cette variation de surface prévisionnelle en m² de Surface De Plancher prend en compte la diversité des typologies des formes urbaines (bâtiments à étage ou en RDC) selon les destinations programmatiques retenues.

Dans le respect du Plan Local d'Urbanisme opposable, la surface de plancher prévisionnelle estimée pourra varier dans le cadre des opérations de constructions permettant d'optimiser la densité bâtie dans le périmètre de ZAC.

Le programme prévisionnel est réparti sur 3 secteurs, correspondant également à des tranches opérationnelles.

| | | |
|------------------|--|-------------------|
| SECTEUR 1 | | 118 566,00 |
| 1a1 | Formation / hébergement | 13 400,00 |
| 1a2 | Centre Régusse/Hôtel | 13 397,00 |
| 1c5 | Habitat accession libre | 7 722,00 |
| 1c5 | Habitat conventionné (social) | |
| 1b1 | Activité productive/industrie | 27 638,00 |
| 1b2 | Activité productive / industrie | 2 714,00 |
| 1b3 | Tertiaire technique/R&D Tertiaire bureaux | 5 851,00 |
| 1b4 | Tertiaire technique/R&D Tertiaire bureaux | 4 846,00 |
| 1c1 | Village artisanal | 3 466,00 |
| 1c2 | Village artisanal | 8 102,00 |
| 1c3 | Tertiaire/bureaux | 7 913,00 |
| 1c4 | Tertiaire/bureaux | 8 735,00 |
| 1c6 | Tertiaire/bureaux | 6 308,00 |
| 1c7 | Réserve foncière / Tertiaire / Bureaux / Parking | 8 474,00 |
| SECTEUR 2 | | 36 757,00 |
| 2a1 | Tertiaire technique/R&D Tertiaire bureaux | 6 888,00 |
| 2a2 | Tertiaire technique/R&D Tertiaire bureaux | 10 278,00 |
| 2a3 | Tertiaire technique/R&D Tertiaire bureaux | 8 200,00 |
| 2b1 | Artisanat | 1 765,00 |
| 2b2 | Artisanat | 1 727,00 |
| 2b3 | Artisanat | 1 560,00 |
| 2b4 | Artisanat | 1 550,00 |
| 2b5 | Artisanat | 1 618,00 |
| 2b6 | Artisanat | 1 609,00 |
| 2b7 | Artisanat | 1 562,00 |
| SECTEUR 3 | | 80 671,00 |
| 3a1 | Activité productive/industrie | 19 901,00 |
| 3a2 | Vitipole | 60 770,00 |
| TOTAL | | 235 994,00 |

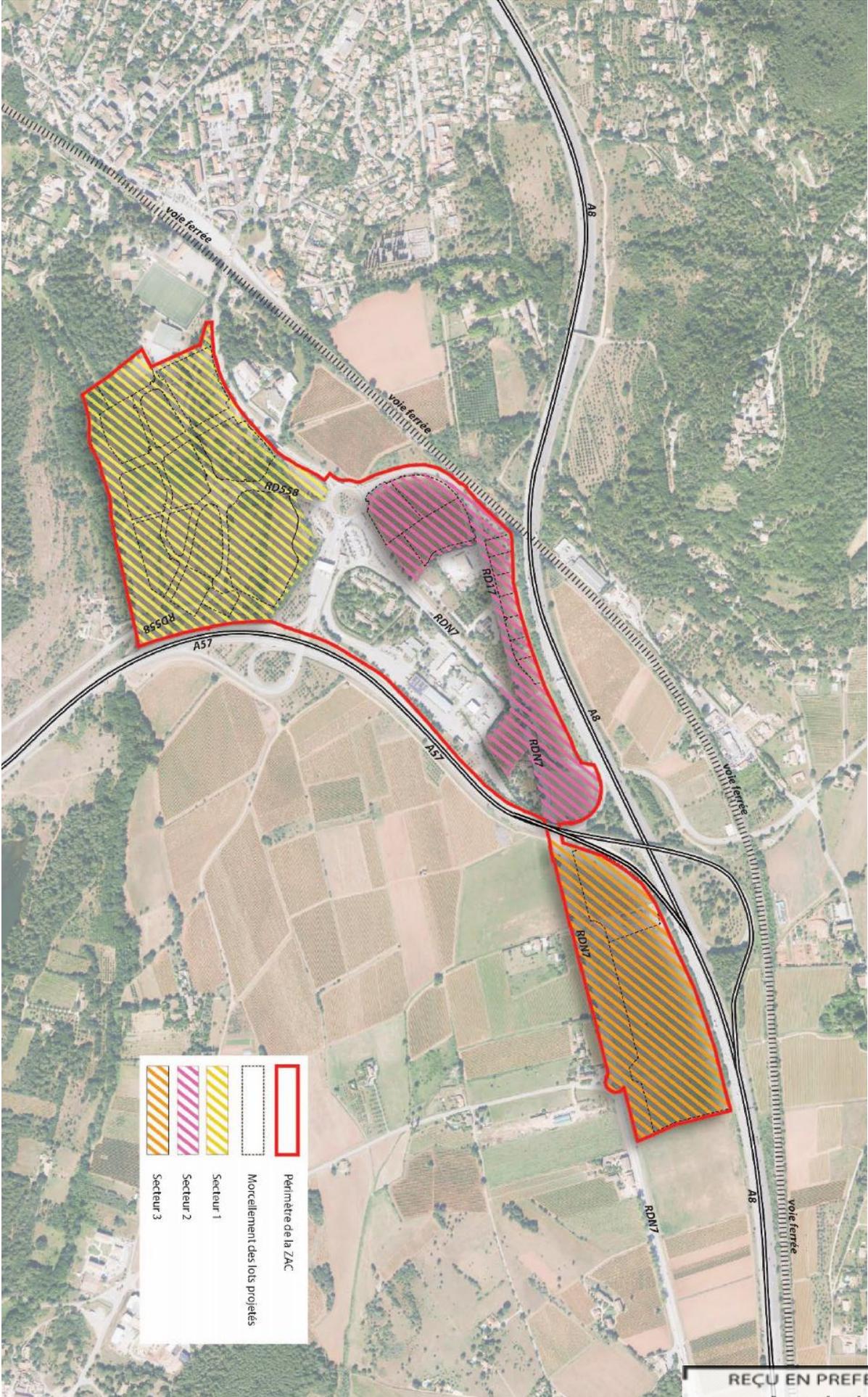
Foncier cessible prévisionnel en m²

NB / Surfaces mesurées sur cadastre, sous réserve de plans de vente établis par un géomètre expert

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |
| Secteur 1 | Secteur 2 | Secteur 3 | Morcellement des lots projetés | Périmètre de la ZAC |

REÇU EN PREFECTURE
 le 20/07/2023
 Application agréée E-legalite.com

Annexe 3. Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions est détaillé dans l'Annexe 2 et dans le dossier de création de la ZAC de mai 2023.

Le programme des équipements publics de la ZAC VARECOPOLE à la charge du concessionnaire est estimé à environ 18 143 913 euros HT (y compris honoraires techniques, aléas, frais financiers, hors foncier).

| EQUIPEMENTS PUBLICS | MONTANT DES OUVRAGES DANS ZAC | MAITRE D'OUVRAGE TRAVAUX | PROPRIETAIRE | GESTIONNAIRE |
|---|-------------------------------|--|---|---|
| Voiries départementales RND 7, RD558, RD17 (yc compris noues et cheminement piéton + piste cyclable + arrosage et espaces verts) | 2 134 874 € | CONCESSIONNAIRE | Département 83 | Département 83 |
| Voie Départementale - RD17 portion à déclasser en Secteur 2 (yc compris noue et cheminement piéton + piste cyclable), devenant une voie de desserte ZAC | 809 166 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV à terme | CCCV |
| Giratoires voiries départementales (G1, G2, G3 et G4 - yc + arrosage et espaces verts) | 1 236 510 € | CONCESSIONNAIRE | Département 83 | Département 83 |
| Chemin de Caussereine (yc compris noue et cheminement piéton + piste cyclable) / Ch. de Caussereine | 345 300 € | CONCESSIONNAIRE | Commune du Cannet des Maures | CCCV |
| Voiries de desserte ZAC (yc compris noue et cheminement piéton + piste cyclable) / ex RD17, ex RD558 et voie nouvelle | 1 776 745 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Espaces publics paysagers, Espaces verts, mobilier et arrosage | 1 540 477 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Réseau d'assainissement Eaux Usées | 522 174 € | CONCESSIONNAIRE | Commune du Cannet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation | Commune du Cannet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation |
| Réseau d'assainissement Eaux Pluviales collectif (yc bassin de rétention) | 7 480 988 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Réseau Adduction en Eau Potable + DECI | 830 865 € | CONCESSIONNAIRE | Commune du Cannet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation | Commune du Cannet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation |
| Réseau Electricité | 437 823 € | ENEDIS | ENEDIS | ENEDIS |
| Réseau Gaz | 155 735 € | GRDF | GRDF | GRDF |
| Eclairage sur voies départementales (RDN7, RD558, RD17) | 557 175 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Eclairage sur voies de desserte ZAC / ex RD17, ex RD558 et voie nouvelle | 613 696 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Eclairage sur Chemin de Caussereine | 60 906 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Réseau Télécommunication | 235 037 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | CCCV |
| TOTAL | 18 143 913 € | NB // Montant des ouvrages HT y compris aléas, frais financiers et honoraires techniques | | |

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

Annexe 4. Programme des équipements à la charge du concédant – Sans objet

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions détaillé dans l'Annexe 2 et dans le dossier de création de la ZAC de mai 2023 ne prévoit pas d'équipement à la charge du concédant.

CONCESSION D'AMENAGEMENT VAR ECOPOLE

BILAN PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

| | BILAN PREVISIONNEL CONCESSION | PLAN DE TRESORERIE | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| DEPENSES HT | | | | | | | | | | | | |
| ACQUISITIONS ET FRAIS ANNEXES | 9 677 876 | 0 | 852 141 | 655 462 | 3 123 998 | 1 050 000 | 1 446 540 | 1 084 231 | 732 752 | 732 752 | 0 | 0 |
| Acquisitions foncières | 9 217 025 | 0 | 811 563 | 624 250 | 2 975 237 | 1 000 000 | 1 377 657 | 1 032 601 | 697 859 | 697 859 | 0 | 0 |
| Acquisitions secteur 1 <i>dont Acquisitions foncières EPF</i> | 5 724 698 4 189 220 | 0 | 811 563 811 563 | 0 | 2 535 478 1 000 000 | 1 000 000 1 000 000 | 1 377 657 1 377 657 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| acquisitions secteur 2 | 1 771 955 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 813 813 | 479 071 | 479 071 | 0 | 0 |
| acquisitions secteur 3 | 429 083 | 0 | 0 | 429 083 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aléas (5%) | 1 291 290 | 0 | 0 | 195 167 | 439 759 | 0 | 0 | 218 788 | 218 788 | 218 788 | 0 | 0 |
| frais d'acquisitions | 460 851 | 0 | 40 578 | 31 212 | 148 762 | 50 000 | 68 883 | 51 630 | 34 893 | 34 893 | 0 | 0 |
| ETUDES GENERALES | | | | | | | | | | | | |
| Etudes générales ZAC | 377 245 | 68 498 | 74 718 | 31 553 | 22 553 | 12 708 | 20 553 | 95 673 | 25 553 | 14 938 | 7 000 | 3 500 |
| Divers et imprévus sur études générales | 307 245 | 64 998 | 67 718 | 24 553 | 15 553 | 5 708 | 13 553 | 88 673 | 18 553 | 7 938 | 0 | 0 |
| Divers et imprévus sur études générales | 70 000 | 3 500 | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 3 500 |
| ETUDES ET HONORAIRES SUR TRAVAUX | | | | | | | | | | | | |
| Etudes MOE et Honoraires techniques sur travaux | 1 200 422 | 0 | 36 313 | 195 641 | 252 057 | 236 785 | 151 593 | 111 696 | 104 581 | 104 581 | 3 588 | 3 588 |
| SPS et Contrôleur technique | 940 857 | 0 | 28 050 | 155 513 | 200 646 | 185 558 | 117 404 | 88 357 | 82 665 | 82 665 | 0 | 0 |
| GEOMETRE | 235 214 | 0 | 7 013 | 38 878 | 50 161 | 46 390 | 29 351 | 22 089 | 20 666 | 20 666 | 0 | 0 |
| MESURES COMPENSATOIRES | | | | | | | | | | | | |
| Mesures compensatoires agricoles | 24 350 | 0 | 1 250 | 1 250 | 1 250 | 4 838 | 4 838 | 1 250 | 1 250 | 1 250 | 3 588 | 3 588 |
| TRAVAUX | | | | | | | | | | | | |
| TRAVAUX VRD ET AMENAGEMENT | 15 680 954 | 0 | 467 500 | 2 591 877 | 3 344 096 | 3 092 636 | 1 956 737 | 1 472 619 | 1 377 744 | 1 377 744 | 0 | 0 |
| Travaux secteur 1 | 14 255 413 | 0 | 425 000 | 2 356 252 | 3 040 087 | 2 811 487 | 1 778 852 | 1 338 745 | 1 252 495 | 1 252 495 | 0 | 0 |
| Travaux secteur 2 | 7 762 759 | 0 | 425 000 | 1 878 852 | 1 901 202 | 1 778 852 | 1 778 852 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Travaux secteur 3 | 4 076 324 | 0 | 0 | 232 590 | 0 | 0 | 0 | 1 338 745 | 1 252 495 | 1 252 495 | 0 | 0 |
| travaux divers et imprévus sur travaux | 2 416 330 | 0 | 0 | 244 810 | 1 138 885 | 1 032 635 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| travaux divers et imprévus sur travaux | 1 425 541 | 0 | 42 500 | 235 625 | 304 009 | 281 149 | 177 885 | 133 874 | 125 249 | 125 249 | 0 | 0 |
| TRAVAUX RACCORDEMENT CONCESSIONNAIRE | 7 809 800 | 0 | 0 | 7 554 800 | 150 000 | 0 | 0 | 105 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TRAVAUX RACCORDEMENT HORS ZAC | 7 329 800 | 0 | 0 | 7 329 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Réseau EU | 1 300 000 | 0 | 0 | 1 300 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Réseau AEP | 3 529 800 | 0 | 0 | 3 529 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Réseaux électrique | 2 500 000 | 0 | 0 | 2 500 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TRAVAUX CONCESSIONNAIRES ZAC | 480 000 | 0 | 0 | 225 000 | 150 000 | 0 | 0 | 105 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ENEDIS | 480 000 | 0 | 0 | 225 000 | 150 000 | 0 | 0 | 105 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FRAIS | | | | | | | | | | | | |
| FRAIS DE SOCIETE | 4 914 191 | 32 798 | 422 475 | 958 205 | 978 366 | 546 241 | 514 716 | 381 892 | 392 574 | 387 107 | 182 417 | 117 400 |
| FRAIS DE COMMERCIALISATION | 2 106 792 | 21 338 | 145 929 | 581 015 | 368 712 | 249 566 | 209 851 | 176 791 | 147 364 | 146 628 | 37 198 | 22 400 |
| FRAIS DE GESTION | 1 463 399 | 11 460 | 218 547 | 12 190 | 414 654 | 178 675 | 180 865 | 82 101 | 122 209 | 121 479 | 121 219 | 0 |
| FRAIS FINANCIERS | 190 000 | 0 | 30 000 | 17 000 | 15 000 | 8 000 | 6 000 | 13 000 | 13 000 | 9 000 | 4 000 | 75 000 |
| Frais divers | 930 000 | 0 | 0 | 320 000 | 160 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 0 | 0 |
| Frais divers | 224 000 | 0 | 28 000 | 28 000 | 20 000 | 20 000 | 28 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| TOTAL DEPENSES | 40 510 488 | 101 296 | 2 703 147 | 11 987 538 | 7 871 071 | 4 938 370 | 4 090 138 | 3 251 111 | 2 633 203 | 2 617 122 | 193 005 | 124 488 |
| PRODUITS HT | | | | | | | | | | | | |
| CESSIONS | 27 979 348 | 0 | 4 283 890 | 0 | 8 359 675 | 3 514 053 | 3 514 053 | 1 431 474 | 2 292 068 | 2 292 068 | 2 292 068 | 0 |
| CESSIONS DE CHARGES FONCIERES | 27 979 348 | 0 | 4 283 890 | 0 | 8 359 675 | 3 514 053 | 3 514 053 | 1 431 474 | 2 292 068 | 2 292 068 | 2 292 068 | 0 |
| Cessions secteur 1 | 21 103 145 | 0 | 4 283 890 | 0 | 8 359 675 | 3 514 053 | 3 514 053 | 1 431 474 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cessions secteur 2 | 6 876 203 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 292 068 | 2 292 068 | 2 292 068 | 0 |
| PARTICIPATIONS | 11 260 390 | 375 000 | 400 000 | 400 000 | 4 030 195 | 4 030 195 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 25 000 |
| PARTICIPATION AUX EQTS PUBLICS | 4 000 000 | 375 000 | 400 000 | 400 000 | 4 000 000 | 4 000 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 25 000 |
| Participation communauté de communes aux équipements publics | 4 000 000 | 375 000 | 400 000 | 400 000 | 4 000 000 | 4 000 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 25 000 |
| PARTICIPATION CONSTRUCTEURS | 7 260 390 | 0 | 0 | 0 | 3 630 195 | 3 630 195 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participation constructeurs secteur 3 | 7 260 390 | 0 | 0 | 0 | 3 630 195 | 3 630 195 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SUBVENTIONS | 1 270 750 | 0 | 0 | 1 270 750 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Subvention REGION | 1 270 750 | 0 | 0 | 1 270 750 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS DE GESTION | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Produits de gestion | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL PRODUITS | 40 510 488 | 375 000 | 4 683 890 | 1 670 750 | 12 389 870 | 7 544 248 | 3 914 053 | 1 831 474 | 2 692 068 | 2 692 068 | 2 692 068 | 25 000 |
| RESULTAT | 0 | 273 704 | 1 980 743 | -10 316 788 | 4 518 799 | 2 605 878 | -176 085 | -1 419 637 | 58 864 | 74 946 | 2 499 063 | -99 488 |
| TRESORERIE CUMULEE avant emprunt | | 273 704 | 2 254 447 | -8 062 341 | -3 543 542 | -937 664 | -1 113 749 | -2 533 386 | -2 474 521 | -2 399 575 | 99 488 | 0 |
| Emprunt in finé | | | | | | | | | | | | |
| Mobilisation | | 0 | | 8 000 000 | | | | | | | | |
| Remboursement anticipé | | | | | 4 000 000 | 1 000 000 | | | | | | |
| Amortissement | | | | | | | | | | | 3 000 000 | |
| TRESORERIE CUMULEE après emprunt | | 273 704 | 2 254 447 | -62 341 | 456 458 | 2 062 336 | 1 886 251 | 466 614 | | | | |

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

| Libellé | Avancement | HT | TVA | TTC |
|--|------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Engagements | | 853 921.00 | 170 784.20 | 1 024 705.20 |
| Engagement Base | | 853 921.00 | 170 784.20 | 1 024 705.20 |
| Constatations | 44.7 % | 381 293.40 | 76 258.68 | 457 552.08 |
| Actualisation | | | | |
| Révisions | | | | |
| Disponible | | 472 627.60 | 94 525.52 | 567 153.12 |
| Postes | | 381 293.40 | 76 258.68 | 457 552.08 |
| A1 Etudes préalables | 71.2 % | 20 900.00 | 4 180.00 | 25 080.00 |
| A3 Etude circulation et déplacements | 76.4 % | 27 595.00 | 5 519.00 | 33 114.00 |
| A5 Etude aménagement et établissement DR | 66.2 % | 49 300.00 | 9 860.00 | 59 160.00 |
| A8 Assistance architecturale sur permis | 100.0 % | 14 600.00 | 2 920.00 | 17 520.00 |
| A9 Diagnostics et études techniques | 39.6 % | 268 898.40 | 53 779.68 | 322 678.08 |
| E1 Maîtrise d'oeuvre VRD et travaux amén | | | | |
| Tiers | | 381 293.40 | 76 258.68 | 457 552.08 |
| OPSA MEDITERRANEE | 39.0 % | 226 570.00 | 45 314.00 | 271 884.00 |
| CEREG INGENIERIE SARL | 100.0 % | 10 200.00 | 2 040.00 | 12 240.00 |
| CITADIA CONSEIL | 39.7 % | 60 433.40 | 12 086.68 | 72 520.08 |
| CITADIA DESIGN | 51.2 % | 8 300.00 | 1 660.00 | 9 960.00 |
| ECOTONIA CAP AVENTURE | 100.0 % | 14 600.00 | 2 920.00 | 17 520.00 |
| EVEN CONSEIL | 55.9 % | 10 700.00 | 2 140.00 | 12 840.00 |
| HORIZON CONSEIL | 78.2 % | 27 595.00 | 5 519.00 | 33 114.00 |
| TRACTEBEL ENGINEERING | 90.2 % | 22 895.00 | 4 579.00 | 27 474.00 |
| Déductions | | | | |
| Règlements | | 381 293.40 | 76 258.68 | 457 552.08 |
| Réglé | | 361 860.00 | 72 372.00 | 434 232.00 |
| Reste à régler | | 19 433.40 | 3 886.68 | 23 320.08 |

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

Annexe - Situation financière du marché 01/M
Référence Région 01M
FCDV109/01/M
Date de notification
Arrêtée à la date du 14/06/2023

| Sous-Traitant de EVEN CONSEIL | |
|---|--|
| Information relative au Tiers | |
| Raison sociale et SIRET de l'établissement initial contractant figurant sur l'AE | CEGES INGENIERIE SARL 4927933800026 |
| Raison sociale et SIRET de l'établissement relatif à la date du transfert (à modification en cours de marché) | |
| SIRET de l'établissement qualifié à déposer les factures dans Chorus-Pro | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Démarchation bancaire de l'établissement valide à la date d'arrêt des comptes | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Contribution bancaire avec l'affacturage relative à la date d'arrêt des comptes | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Domiciliation bancaire pour la cession de créance valide à la date d'arrêt des comptes | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Libraire du Prix du Marché | |
| Durée du marché exprimée en mois (première comprise) | |
| Durée du groupement (composé ou solidaire) | |
| Situation financière du marché | |
| Montant du marché / Prix convenu au Sous-Traitant actuel(6) | HT TVA TTC |
| Montant avance versé(1) | 10 200,00 2 040,00 12 240,00 |
| Montant avance déjà remboursé(4)(2) | 0,00 0,00 0,00 |
| Restes à rembourser | 0,00 0,00 0,00 |
| Montant total des imputations de base facturées et payées(3) | 10 200,00 2 040,00 12 240,00 |
| Montant total des résiliations (4) | 0,00 0,00 0,00 |
| Montant total de l'actualisation opérée sur factures (5) | 0,00 0,00 0,00 |
| Montant total des revenus de garantie solides(6) | 0,00 0,00 0,00 |
| Montant total des autres retenues (7) | 0,00 0,00 0,00 |
| Montant total des pénalités appliquées (8) | 0,00 0,00 0,00 |
| Montant total des intérêts moratoires versés (9) | 0,00 0,00 0,00 |
| Disponibilité contractuel sur marché (0) - (3) | 0,00 0,00 0,00 |

| * Détail des paiements | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------------|------------|-------------------|-----------------|----------|-----------------|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------|------------------------|----------|
| Libellé | Référence | Date | IBAN Paiement | Avance versé(1) | Base (3) | Résiliation (4) | Actualisation (5) | Recoupement d'avance(2) | Autres Recoups(7) | Pénalités(8) | Intérêts Moratoires(9) | Total |
| 2021-01-01-000555 | 2021-01-01-000555 | 12/03/2021 | FR763007048231030 | 0,00 | 0,00 | 4 800,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4 800,00 |
| FCDV109/01/M - SOLID | FCDV109/01/M - SOLID | 11/02/2022 | FR763007048231030 | 0,00 | 0,00 | 7 440,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7 440,00 |

Factures reçues et non payées à l'arrêt des comptes

| Libellé | Référence | Date | TTC |
|------------------------------------|-----------|------|------|
| Information Complémentaires | | | |
| Cession de créance en cours | | | |
| Montant | | | 0,00 |
| Solde | | | |
| Montant | | | 0,00 |
| Solde | | | 0,00 |
| Montant | | | 0,00 |
| Garantie levée | | | 0,00 |

REÇU EN PREFECTURE
1e 20/07/2023
 Application agréée E-legalite.com

Certifié sincère et exact
 Pour l'AREA
 Le Directeur Général
 A . le 202

Certifié sincère et exact
 Pour le Trésaire
 Le représentant légal
 A . le 202

Bon pour Visa,
 Pour la Région,
 Le Président,
 A . le 202

Situation financière du marché FCDV109/01/M
ZAC VARECOPOLE
Arrêtée à la date du 14/06/2023

| | |
|--|----------------------------------|
| Titulaire | |
| Information relative au Tiers | |
| Raison sociale et SIRET de l'établissement initial contractant figurant sur l'AE | CITADIA CONSEIL 4312470300114 |
| Raison sociale et SIRET de l'établissement valide à la date du transfert (à mentionner en cours de marché) | |
| SIRET de l'établissement qualifié à déposer les factures dans Chorus-Pro | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Domiciliation bancaire de l'établissement valide à la date d'arrêté des comptes | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Domiciliation bancaire pour l'affacturage valide à la date d'arrêté des comptes | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Domiciliation bancaire pour la cession de créances valide à la date d'arrêté des comptes | |
| (A compléter par l'entreprise) | |

| Nature du Prix du Marché | HT | TVA | TTC |
|--|-------------------|------------------|-------------------|
| Durée du marché exprimée en mois (événements compris) | 152 375,00 | 30 475,00 | 182 850,00 |
| Nature du groupement (Conjoint ou solidaire) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Situation financière du marché | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant de mandat / part revenant au Titulaire actualisé (1) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant avance déjà remboursé(2) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des prestations de base facturées et payées* (3) | 41 000,00 | 8 200,00 | 49 200,00 |
| Montant total des réserves (4) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| dont réserves définitives | | | |
| dont réserves provisionnelles | | | |
| Montant total de facturations opérées sur factures (5) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des retenues de garantie prélevées(6) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des autres retenues (7) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des pénalités appliquées (8) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des intérêts moratoires versés (9) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Disponible contractuel sur marché (1) - (9) | 111 375,00 | 22 275,00 | 133 650,00 |

| Libellé | Référence | Date | IBAN Paiement | Avance versée(1) | Base (3) | Révision (4) | Actualisation (5) | Résorption d'avances(2) | Autres Retenues(7) | Pénalités(6) | Intérêts Moratoires(9) | Total |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------|--------------------|------------------|----------|--------------|-------------------|-------------------------|--------------------|--------------|------------------------|-----------|
| FCDV109/01/M - HON EV-01 (20/06/2023) | FCDV109/01/M - HON | 31/07/2020 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8 382,00 |
| FCDV109/01/M - HON 2 (F19/08) | CITADIA FCDV109/01/M - HON | 07/05/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5 580,00 |
| FCDV109/01/M - HON 3 (F19/09) | CITADIA FCDV109/01/M - HON | 07/05/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 754,00 |
| FCDV109/01/M - 20/11/CH-F1528 | FCDV109/01/M - 20/11/CH-F1528 | 07/05/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 754,00 |
| FCDV109/01/M - CITADIA 21/05/CH-F21 | FCDV109/01/M - CITADIA | 11/08/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5 184,00 |
| FCDV109/01/M - 21/07/CH-F2303 | FCDV109/01/M - 21/07/CH-F2303 | 31/08/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 340,00 |
| 21/11/D-F0105 | FCDV109/01/M - 21/11/D-F0105 | 30/11/2021 | FR7610278086640002 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 430,00 |
| FCDV109/01/M - CITADIA F3008 | FCDV109/01/M - CITADIA | 04/04/2022 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10 350,00 |
| 22/09/D-F0123 | FCDV109/01/M - 22/09/D-F0123 | 22/09/2022 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 22/09/D-F0133 | FCDV109/01/M - 22/09/D-F0133 | 13/07/2022 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7 434,00 |
| 22/10/CH-F3977 | CH-F3977 | 10/11/2022 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4 746,00 |
| 23/05/CH-F4813 | CH-F4813 | 23/05/2023 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23 320,08 |

*** Détail des paiements**

| Libellé | Référence | Date | IBAN Paiement | Avance versée(1) | Base (3) | Révision (4) | Actualisation (5) | Résorption d'avances(2) | Autres Retenues(7) | Pénalités(6) | Intérêts Moratoires(9) | Total |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------|--------------------|------------------|----------|--------------|-------------------|-------------------------|--------------------|--------------|------------------------|-----------|
| FCDV109/01/M - HON EV-01 (20/06/2023) | FCDV109/01/M - HON | 31/07/2020 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8 382,00 |
| FCDV109/01/M - HON 2 (F19/08) | CITADIA FCDV109/01/M - HON | 07/05/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5 580,00 |
| FCDV109/01/M - HON 3 (F19/09) | CITADIA FCDV109/01/M - HON | 07/05/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 754,00 |
| FCDV109/01/M - 20/11/CH-F1528 | FCDV109/01/M - 20/11/CH-F1528 | 07/05/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 754,00 |
| FCDV109/01/M - CITADIA 21/05/CH-F21 | FCDV109/01/M - CITADIA | 11/08/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5 184,00 |
| FCDV109/01/M - 21/07/CH-F2303 | FCDV109/01/M - 21/07/CH-F2303 | 31/08/2021 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 340,00 |
| 21/11/D-F0105 | FCDV109/01/M - 21/11/D-F0105 | 30/11/2021 | FR7610278086640002 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 430,00 |
| FCDV109/01/M - CITADIA F3008 | FCDV109/01/M - CITADIA | 04/04/2022 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10 350,00 |
| 22/09/D-F0123 | FCDV109/01/M - 22/09/D-F0123 | 22/09/2022 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 22/09/D-F0133 | FCDV109/01/M - 22/09/D-F0133 | 13/07/2022 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7 434,00 |
| 22/10/CH-F3977 | CH-F3977 | 10/11/2022 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4 746,00 |
| 23/05/CH-F4813 | CH-F4813 | 23/05/2023 | FR7618315100000800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23 320,08 |

des rejets et non payés à l'arrêté des comptes

| Libellé | Référence | Date | TTC |
|----------|----------------|------------|-----------|
| CH-F4813 | 23/05/CH-F4813 | 30/05/2023 | 23 320,08 |

Information Complémentaires

| Libellé | Montant | non |
|------------------------|---------|-----|
| Montant Solde | 0,00 | non |
| Montant Garantie levée | 0,00 | non |

Situation financière du marché FCDV109/01/M
ZAC VARECOPOLE

Arrêtée à la date du 14/06/2023

Co-Traitant

| Information relative au Tiers | |
|--|------------------------------|
| Raison sociale et SIRET de l'établissement initial contratant (figurant sur l'AE) | RYR CONSEIL 5012485500029 |
| Raison sociale et SIRET de l'établissement valide à la date du transfert (à modification en cours de marché) | |
| SIRET de l'établissement qualifié à déposer les offres | |
| Prénoms et nom de famille du titulaire (à compléter par l'entreprise) | |
| Identification bancaire de l'établissement valide à la date d'entrée des comptes | |
| Données de l'entreprise (à compléter par l'entreprise) | |
| La date d'arrêt des comptes | |
| Le compteur par l'entreprise | |
| Le numéro de compte de l'entreprise | |
| Le numéro de compte de l'entreprise | |
| (à compléter par l'entreprise) | |

| Nature du Prix du Marché | | HT | | TVA | | TTC | |
|---|--|----|--|-----|--|-----|--|
| Durée du marché exprimée en mois (évènements compris) | | | | | | | |
| Nature du groupement (Cajoint ou solidaire) | | | | | | | |
| Situation financière du marché | | | | | | | |
| Montant du marché / part évenant au Co-Traitant actualisé (0) | | | | | | | |
| Montant avance versé(1) | | | | | | | |
| Montant total des prestations de base facturées et payées(2) | | | | | | | |
| Montant total des retards(3) | | | | | | | |
| Montant total des avances remboursées(4) | | | | | | | |
| Montant total des avances remboursées(5) | | | | | | | |
| Montant total des avances remboursées(6) | | | | | | | |
| Montant total des avances remboursées(7) | | | | | | | |
| Montant total des avances remboursées(8) | | | | | | | |
| Montant total des avances remboursées(9) | | | | | | | |
| Disponibilité contractuelle sur marché (0) - (9) | | | | | | | |

| * Détail des paiements | | Avance versée(1) | | Base (9) | | Total | | | | |
|------------------------|------------|-------------------|---------|--------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|------------------------|----------|
| Libellé | Date | IBAN Paiement | Montant | Revision (4) | Actualisation (5) | Reception d'avance(2) | Prélèvement RG(6) | Autres Retenues(7) | Intérêts Moratoires(8) | Total |
| FCDV109/01/M - HON | 31/07/2020 | FR761831510000080 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1 170,00 |
| 2021-01-C-000955 | 17/01/2021 | FR761072800854000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| FCDV109/01/M - HON | 07/05/2021 | FR761831510000080 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1 890,00 |
| FCDV109/01/M - SOLI | 01/02/2022 | FR761072800854000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| FCDV109/01/M EVEN | 15/03/2022 | FR761831510000080 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9 780,00 |

| Factures reçues et non payées à l'arrêt des comptes | | TTC | |
|---|-----------|---------|---------|
| Libellé | Référence | Date | Montant |
| Information Complémentaires | | | |
| Etat de créance en cours | | Montant | 0,00 |
| Revenne de garantie | | Montant | 0,00 |
| Garantie à Première Demande | | Montant | 0,00 |
| Garantie levée | | Montant | 0,00 |

Certifié sincère et exact
Pour l'AREA,
Le Directeur Général
A , le 2022

Bon pour visa,
Pour la Région,
Le Président,
A , le 2022



Annexe - Situation financière du marché 01/M
Référence Région 01M

FCDV109/01/M

Date de notification
Arrêtée à la date du 14/06/2023

| Co-Traitant | |
|--|-----------------------------------|
| Information relative au Tiers | |
| Raison sociale et SIRET de l'établissement initial contractant figurant sur l'AE | HORIZON CONSEIL 48268551000396 |
| Statut juridique et SIRET de l'établissement valide à la date du mandat (si modification en cours de marché) | |
| SIRET de l'établissement qualifié à apposer les actes dans Chrono-Pro | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Domiciliation bancaire de l'établissement valide à la date d'arrêté des comptes | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Domiciliation bancaire pour affacturage valide à la date d'arrêté des comptes | |
| (A compléter par l'entreprise) | |
| Domiciliation bancaire pour la cession de créance valide à la date d'arrêté des comptes | |
| (A compléter par l'entreprise) | |

| Nature de l'acte | | Nature du marché | |
|--|--|------------------|----------|
| Nature du marché exposée en mois (avenants compris) | | | |
| Nature de groupement (Comptes ou solidaire) | | | |
| Situation financière du marché | | HT | TVA |
| Montant de marché / part reversée au Co-Traitant actuel (0) | | 35 305,20 | 7 061,00 |
| Montant avance versée(1) | | 0,00 | 0,00 |
| Montant avance déjà remboursée(2) | | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des prestations de base facturées et payées(3) | | 0,00 | 0,00 |
| Reste à rembourser | | 27 995,00 | 5 593,00 |
| Montant total des pénalités de base facturées et payées(4) | | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des pénalités définitives | | | |
| dont pénalités provisionnelles | | | |
| Montant total des pénalités codées sur factures(5) | | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des retenues de garantie prévues(6) | | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des autres retenues(7) | | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des pénalités appliquées(8) | | 0,00 | 0,00 |
| Montant total des intérêts moratoires versés(9) | | 0,00 | 0,00 |
| Disponibilité contractuelle sur marché (0) - (3) | | 7 310,40 | 1 562,00 |
| | | | 9 232,00 |

| * Déroulement des paiements | | Avance versée(1) | | Base(3) | | Révision (4) | | Actualisation (5) | | Réception d'avance(2) | | Prélèvement RIG(6) | | Autres Retenues(7) | | Pénalités(8) | | Intérêts Moratoires(9) | | Total | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------|-----------|--------------|--|-------------------|------|-----------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------|------|------------------------|------|-------|-----------|
| FCDV109/01/M - 2021 | Référence | Date | IBAN Paiement | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FCDV109/01/M - 2021 | 31/03/2021 | FR7610096182810003 | | 0,00 | 12 036,00 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12 036,00 |
| FCDV109/01/M - HON | FCDV109/01/M - HON | 29/10/2021 | FR7610096182810003 | | 0,00 | 21 078,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 21 078,00 |

Factures reçues et non payées à l'arrêté des comptes

| Libellé | Référence | Date | TTC |
|---------|-----------|------|-----|
| | | | |

| Information Complémentaires | |
|-----------------------------|------|
| Cession de créance en cours | |
| Montant | 0,00 |
| Solde | |
| Rebours de garantie | |
| Montant | 0,00 |
| Solde | 0,00 |
| Garantie à Première Demande | |
| Montant | 0,00 |
| Solde | 0,00 |
| Garantie fournie | |

Certifié sincère et exact
Pour l'ARSA,
Le Directeur Général

A , le 2023

Certifié sincère et exact
Pour la Région,
Le Président,

A , le 2023



Annexe 8. Documents techniques relatifs aux ouvrages

Il s'agit de l'ensemble des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux. Tel que prévu à l'article 14 (Remise des ouvrages), ces documents seront fournis en version papier et informatique, en respectant la charte graphique communautaire ; une copie sera transmise, le cas échéant, aux autres gestionnaires, aux Concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes dans les mêmes délais.

Ces documents sont :

1. VOIRIE ET ESPACES PUBLICS :
 - Essais de déflexion et de carottage ;
 - Plan de récolement ;
 - Plan parcellaire
2. ASSAINISSEMENT (EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES) :
 - Rapport d'inspection vidéo ;
 - Plan de récolement ;
 - Essai d'étanchéité ;
 - Essai de compactage.
3. OUVRAGES SPECIFIQUES OU MIXTES (ASSAINISSEMENT ALTERNATIF, BASSIN DE RETENTION, NOUES) :
 - Plan de récolement ;
 - Tous documents tenant à la spécificité.
4. EAU POTABLE ET INCENDIE :
 - Plan de récolement ;
 - Procès-verbal du réseau de distribution d'eau potable et de ses accessoires.
5. RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES (TELECOMS ET CABLES) :
 - Plan de récolement ;
 - Conventions passées avec les opérateurs ;
 - Convention de gestion des infrastructures passives (fourreaux, chambres).
6. PARCS ET JARDINS :
 - Plan de plantation (arbres, arbustes et massifs) ;
 - Liste détaillée des végétaux ;
 - Plan de gestion ;
 - Plan de recollement de l'arrosage automatique ;

- Plan d'implantation des ouvrages ;
- Plan d'implantation des jeux ;
- Fiches techniques des jeux avec certificat de conformité ;
- Plan des réseaux.

7. ECLAIRAGE PUBLIC :

- Étude photométrique pour chaque type de voies suivant les recommandations de IAFE ainsi qu'une simulation de l'éclairage obtenu selon les différents équipements proposés (photos de vue aérienne et de vue en plan).
- Liste avec les caractéristiques techniques constructeurs (marques, types, etc.) des matériels utilisés :
 - Organes de commande et dispositifs de régulation et de réduction de puissance ;
 - Schémas de principe d'installations provisoires pour maintien d'éclairage pendant les travaux ;
 - Plans d'exécution et d'implantation des réseaux ;
 - Notes de calcul ou certificats théoriques afférents aux éléments constitutifs de l'ouvrage (massif, support, tiges de scellement, etc.) ;
 - Certificat de conformité mécanique et de stabilité des ouvrages ;
 - Rapport des contrôles par un organisme agréé (mesures d'isolement, relevé de tension, relevé des intensités, vérification des dispositifs de protection...)

Le Concessionnaire remet également les dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage établi par le Coordonnateur SPS et tout autre document ou essai nécessaire à apprécier la conformité de l'ouvrage et à permettre son exploitation rationnelle.

Selon la nature des ouvrages, le Concédant pourra demander à l'Aménageur la fourniture de documents complémentaires nécessaires au contrôle de la conformité, de la qualité, de la sécurité ou de la pérennité des ouvrages remis.

L'Aménageur fera réaliser les essais de conformité des ouvrages par des entreprises indépendantes de celles ayant effectué les travaux.

Annexe 9 – Dernières notes techniques transmises par l'AREA à la CCCV concernant les partenariats avec la commune du Cannet-des-Maures et le Département du Var :

- Note en précisions du Dossier de Réalisation et du Programme des Equipements Publics concernant la Commune du Cannet des Maures,
- Note en précision du Dossier de Réalisation – Proposition de partenariat foncier avec la Commune du Cannet des Maures et Cœur du Var,
- Note de synthèse N°1 des aménagements de la ZAC – Voies départementales / Description du projet,
- Note de synthèse N°2 des aménagements de la ZAC – Voies départementales / Proposition de partenariat avec le Département du Var,
- Note technique en réponse aux observations du courrier du Département du Var du 19/09/2022.

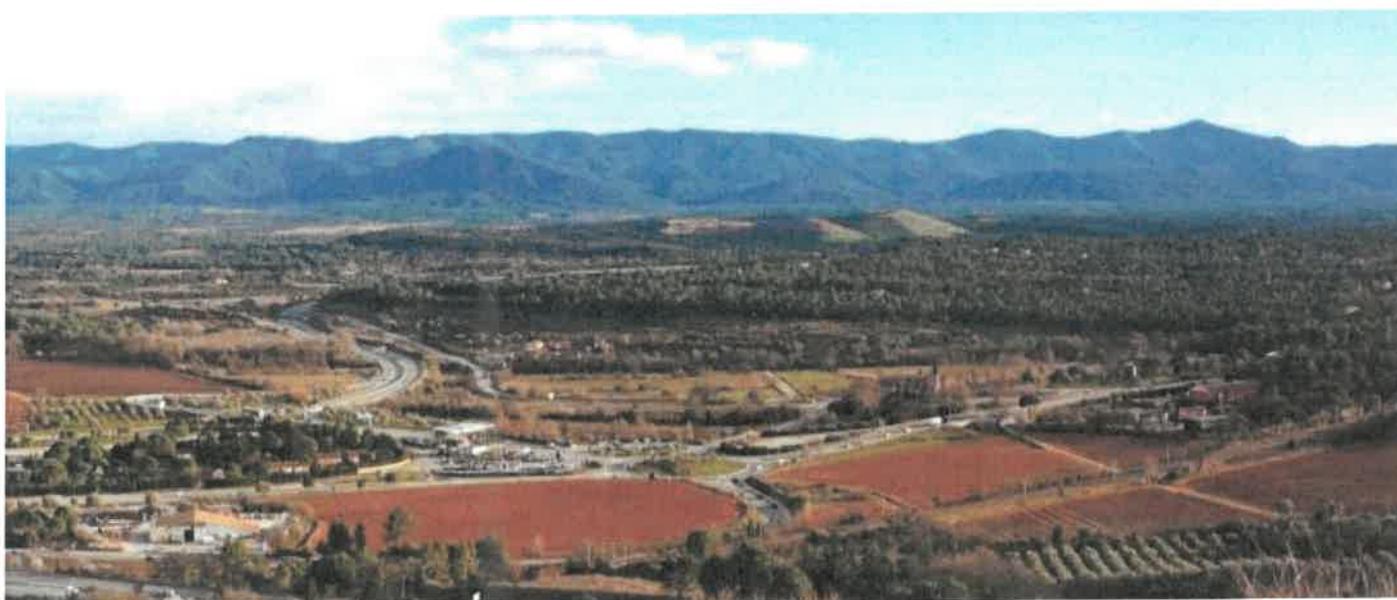
REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

ZAC VARECOPOLE - Note en précisions du Dossier de Réalisation et du Programme des Equipements Publics concernant la Commune du Cannet des Maures



IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Nom

ZAC VARECOPOLE

Lieu

Communauté de Communes Cœur du Var / Le Cannet des Maures

Mission

Maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics de la ZAC VARECOPOLE

Indice A

09 mai 2023

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2023 07 04-DEL 2 02393_B

Le Programme des Equipements Publics (PEP), inscrit au Dossier de Réalisation de la ZAC VARECOPOLE s'est affiné, et doit aujourd'hui être approuvé par Cœur du Var, lors du Conseil Communautaire du 27 juin 2023.

Dans cette optique et pour respecter cet objectif contraint en termes de calendrier, Cœur du Var a besoin de l'accord de principe et de la délibération de la Commune du Cagnet-des-Maures, validant la partie du Programme des Equipements Publics de la ZAC concernant les espaces et les ouvrages en future gestion communale.

La répartition des ouvrages inclus au Programme des Equipements Publics (PEP), suivant la propriété et la gestion projetées par type d'ouvrage, est définie dans le tableau suivant, extrait du chapitre « REPARTITION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS ENTRE GESTIONNAIRES » du Dossier de Réalisation.

Les ouvrages du PEP en future propriété et gestion communales sont mis en surbrillance dans le tableau :

| EQUIPEMENTS PUBLICS | MONTANT DES OUVRAGES DANS ZAC | MAITRE D'OUVRAGE TRAVAUX | PROPRIETAIRE | GESTIONNAIRE |
|---|-------------------------------|---|---|---|
| Voiries départementales RND 7, RD558, RD17 (yc compris noues et cheminement piéton + piste cyclable + arrosage et espaces verts) | 2 134 874 € | CONCESSIONNAIRE | Département 83 | Département 83 |
| Voie Départementale - RD17 portion à déclasser en Secteur 2 (yc compris noue et cheminement piéton + piste cyclable), devenant une voie de desserte ZAC | 809 166 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV à terme | CCCV |
| Giratoires voiries départementales (G1, G2, G3 et G4 - yc + arrosage et espaces verts) | 1 236 510 € | CONCESSIONNAIRE | Département 83 | Département 83 |
| Chemin de Causseraine (yc compris noue et cheminement piéton + piste cyclable) / Ch. de Causseraine | 345 300 € | CONCESSIONNAIRE | Commune du Cagnet des Maures | CCCV |
| Voiries de desserte ZAC (yc compris noue et cheminement piéton + piste cyclable) / ex RD17, ex RD558 et voie nouvelle | 1 776 745 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Espaces publics paysagers, Espaces verts, mobilier et arrosage | 1 540 477 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Réseau d'assainissement Eaux Usées | 522 174 € | CONCESSIONNAIRE | Commune du Cagnet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation | Commune du Cagnet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation |
| Réseau d'assainissement Eaux Pluviales collectif (yc bassin de rétention) | 7 480 988 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Réseau Adduction en Eau Potable + DECI | 830 865 € | CONCESSIONNAIRE | Commune du Cagnet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation | Commune du Cagnet des Maures au titre de sa compétence actuelle à la date d'approbation du Dossier de Réalisation |
| Réseau Electricité | 437 823 € | ENEDIS | ENEDIS | ENEDIS |
| Réseau Gaz | 155 735 € | GRDF | GRDF | GRDF |
| Eclairage sur voies départementales (RDN7, RD558, RD17) | 557 175 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Eclairage sur voies de desserte ZAC / ex RD17, ex RD558 et voie nouvelle | 613 696 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Eclairage sur Chemin de Causseraine | 60 906 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | |
| Réseau Télécommunication | 235 037 € | CONCESSIONNAIRE | CCCV | CCCV |
| TOTAL | 18 737 471 € | <i>NB // Montant des ouvrages HT y compris aléas, frais financiers et honoraires techniques</i> | | |

A noter :

- que les espaces aujourd'hui en propriété et gestion communales correspondant aux parcelles cadastrées n° G 1190 et F 1748 sur le secteur 1, ne le seraient plus à terme : se référer à la Note n°2 – Proposition de Partenariat Foncier.
- que les espaces aujourd'hui en propriété et gestion communales correspondant aux parcelles cadastrées n° F 1745 et la seconde parcelle acquise auprès d'ESCOTA située à proximité (numéro non encore connu - en cours d'enregistrement auprès du Cadastre) sur le secteur 2, pourraient rester propriété de la Commune ou non (à définir), et passer en gestion Cœur du Var, du fait de la destination finale de l'ouvrage correspondant (Bassin d'écrêtement de crue / BR10) : se référer à la Note n°2 – Proposition de Partenariat Foncier.

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

- que l'espace aujourd'hui en propriété et gestion communales correspondant à la section de la parcelle cadastrée F 1756, comprise dans le périmètre du PEP dans le secteur 3, ne le serait plus à terme : se référer à la *Note n°2 – Proposition de Partenariat Foncier*.

Les travaux afférents à l'aménagement de ces parcelles privées de la Commune du Cagnet des Maures, excepté pour la G 1190 vouée à devenir cessible, font partie du Programme des Equipements Publics (PEP).

- **Les modalités de transfert des ouvrages réalisés**

Dans la même logique que pour les équipements publics en future gestion de la Communauté de Commune Cœur de Var, qui seront remis par son aménageur à Cœur du Var, l'ensemble des ouvrages prévus seront rétrocédés à la Commune du Cagnet des Maures, à la livraison et réception des travaux. Les conditions seront à préciser avec la Commune du Cagnet des Maures.

- **Les modalités d'entretien des ouvrages réalisés et rétrocédés**

La délimitation et nature exacte des prestations d'entretien seront à confirmer **ouvrage par ouvrage** avec la Commune du Cagnet des Maures.

Sont joints à la présente note l'ensemble des plans du projet, Phase PRO en cours :

- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Tout secteur (F1-14397-01_PLAN GENERAL_VOIRIE 2000)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Secteur 1 (F3-PL1_14397-01_VOIRIE-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Secteur 2 (F3-PL2_14397-01_VOIRIE-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Secteur 3 (F3-PL3_14397-01_VOIRIE-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux secs / secteur 1 (F4-PL1_14397-01_RSX_SECS-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux secs / secteur 2 (F4-PL2_14397-01_RSX_SECS-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux secs / secteur 3 (F4-PL3_14397-01_RSX_SECS -A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux humides / secteur 1 (F4-PL1_14397-01_RSX HUMIDES-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux humides / secteur 2 (F4-PL2_14397-01_RSX HUMIDES-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux humides / secteur (F4-PL3_14397-01_RSX HUMIDES-A)
- Profils en long des voies nouvelles (F6_14397-01_PROFILS EN LONG-A)
- Profils en travers types des infrastructures primaires et repérage des tronçons (F7_14397-01_PROFILS EN TRAVERS TYPES-A)

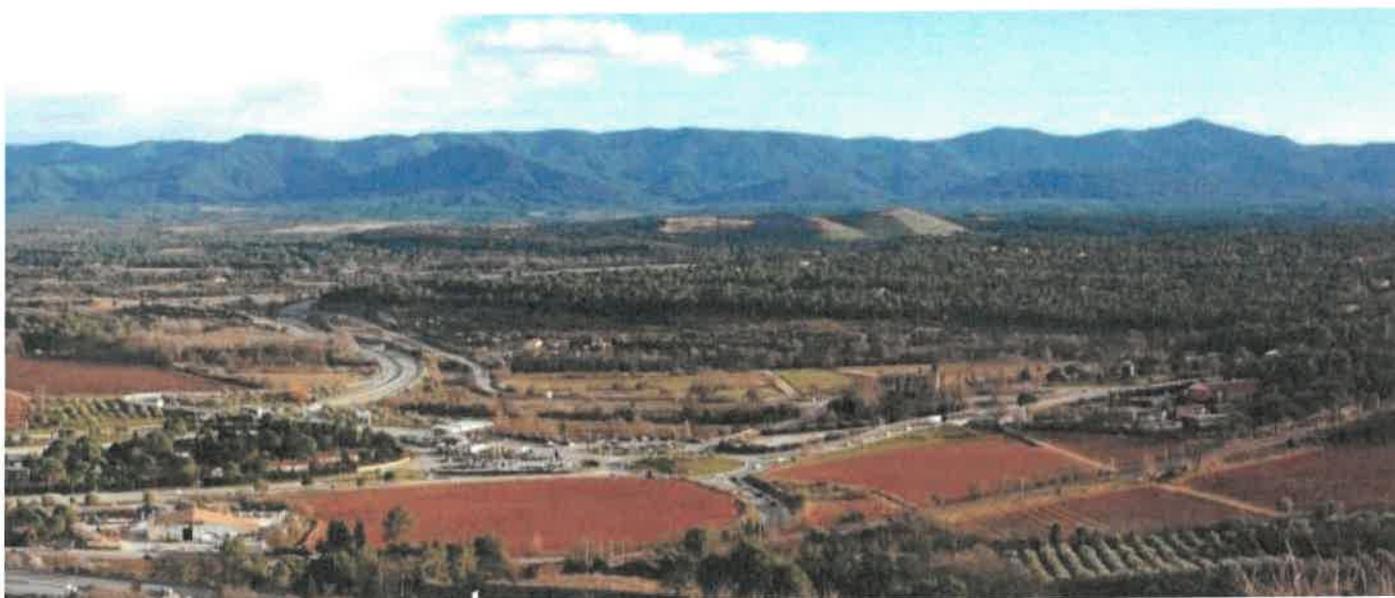
REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2 023 07 04-DEL 2 02393_B

ZAC VARECOPOLE – Note en précisions du Dossier de Réalisation - Proposition de partenariat foncier avec la Commune du Cannet des Maures et Cœur du Var



IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Nom

ZAC VARECOPOLE

Lieu

Communauté de Communes Cœur du Var / Le Cannet des Maures

Mission

Maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics de la ZAC VARECOPOLE

Indice A

9 mai 2023

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

Dans le cadre de la ZAC VARECOPOLE et de son Dossier de Réalisation, pour les besoins du projet d'aménagement, Cœur du Var sollicite la Commune du Cannet des Maures afin d'établir un partenariat foncier.

Pour que l'Aménageur de Cœur du Var puissent effectuer les travaux, il est nécessaire qu'une analyse foncière soit effectuée, pour identifier, et distinguer les différents cas d'interactions entre le projet de ZAC, et le foncier de la commune du Cannet-des-Maures, en vue de la ou des conventions à réaliser, entre Cœur du Var / son Aménageur, et la commune.

❖ DOMAINE PRIVE COMMUNAL

- POSSIBILITE DE CESSION / ECHANGE COMMUNE DU CANNET DES MAURES -> CŒUR DU VAR A ETUDIER

/// SECTEUR 1

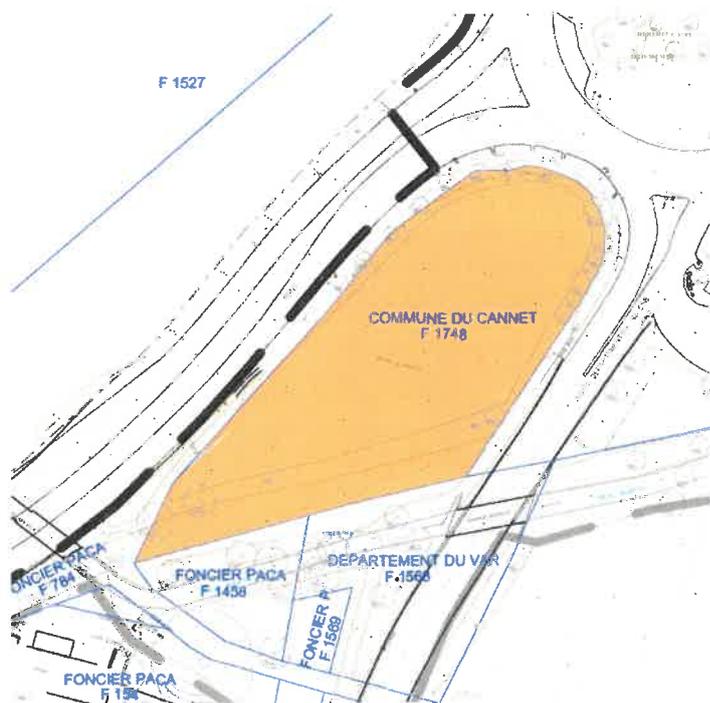
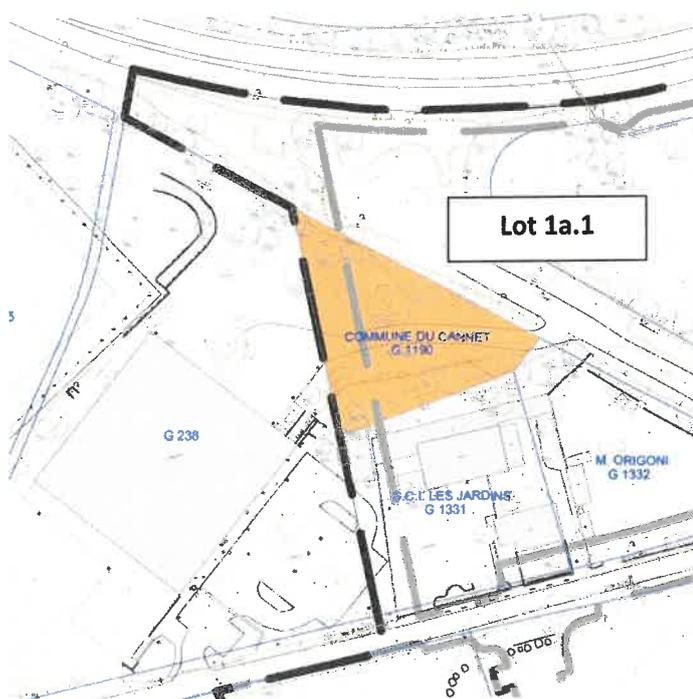
- G 1190

- Superficie cadastrale : 1 675 m²
- Occupation actuelle : Friche permettant un accès technique Nord au DOJO existant depuis la RDN 7
- Occupation projetée : Partiellement inclus au futur lot cessible 1a.1 et espace vert paysager d'interface avec le contexte

A noter qu'une confirmation des limites parcellaires exactes entre les parcelles G238, G 1331 et G1190 est à effectuer, les emprises et clôtures existantes ne semblant pas respecter le cadastre.

- F 1748

- Superficie cadastrale : 3 654 m²
- Occupation actuelle : Espace naturel et friche
- Occupation projetée :
 - Espaces aménagés pour les piétons et les cycles (piste bidirectionnelle) le long de la RDN 7 et de la RD 558 - future propriété et gestion du Département
 - Espaces existants faisant parti des espaces verts paysagers (espaces paysagers et espaces verts conservés favorables à la Biodiversité) de la ZAC – future propriété et gestion Cœur du Var



REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

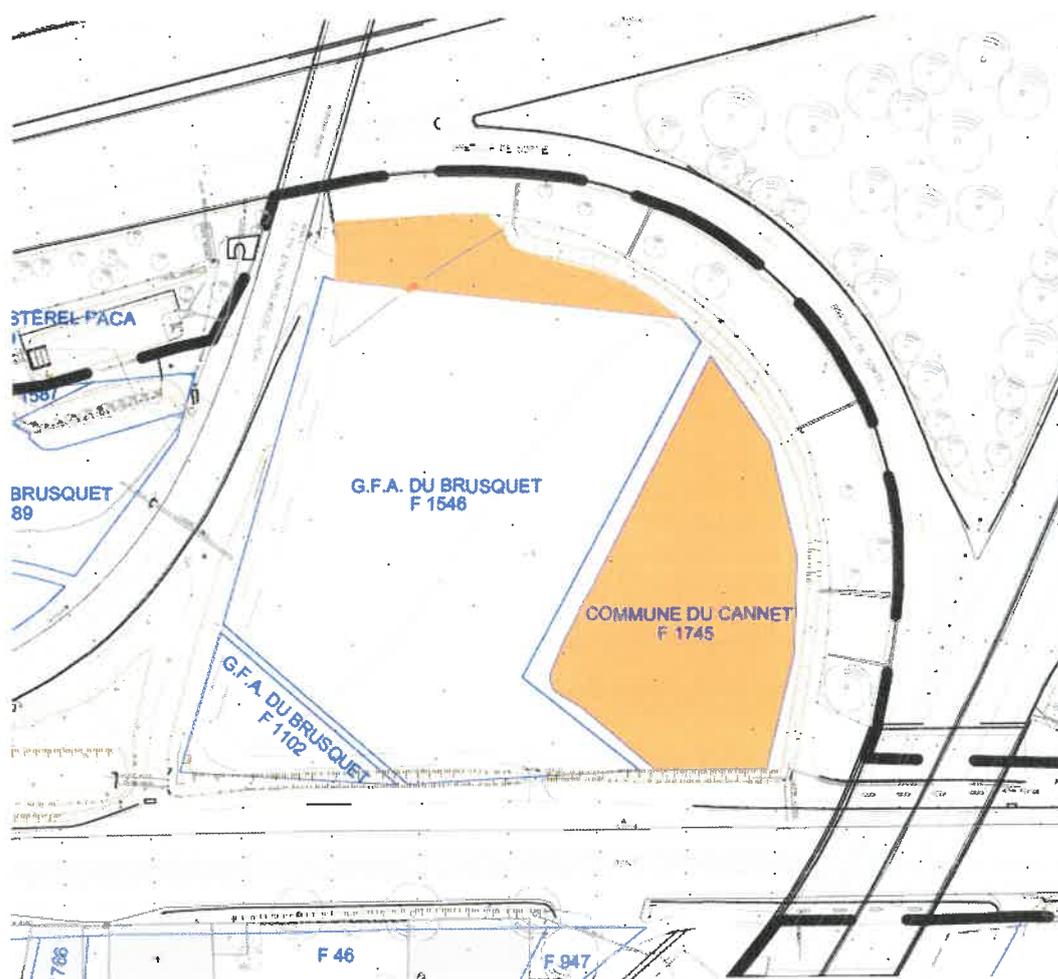
Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2023 07 04-DEL 202393_B

/// SECTEUR 2

- **F 1745**
 - Superficie cadastrale : 1 843 m²
 - Occupation actuelle : Friche agricole entre les 2 autoroutes A8 et A57 adjacent au Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)
 - Occupation projetée : Bassin d'écroulement de crue (BR10)

- **PARCELLE EN COURS D'ENREGISTREMENT ACQUISE AUPRES D'ESCOTA-VINCI AUTOROUTE**
 - Superficie estimée à confirmer : 528 m²
 - Occupation actuelle : Friche agricole entre les 2 autoroutes A8 et A57 adjacent au Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)
 - Occupation projetée : Bassin d'écroulement de crue (BR10)



REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

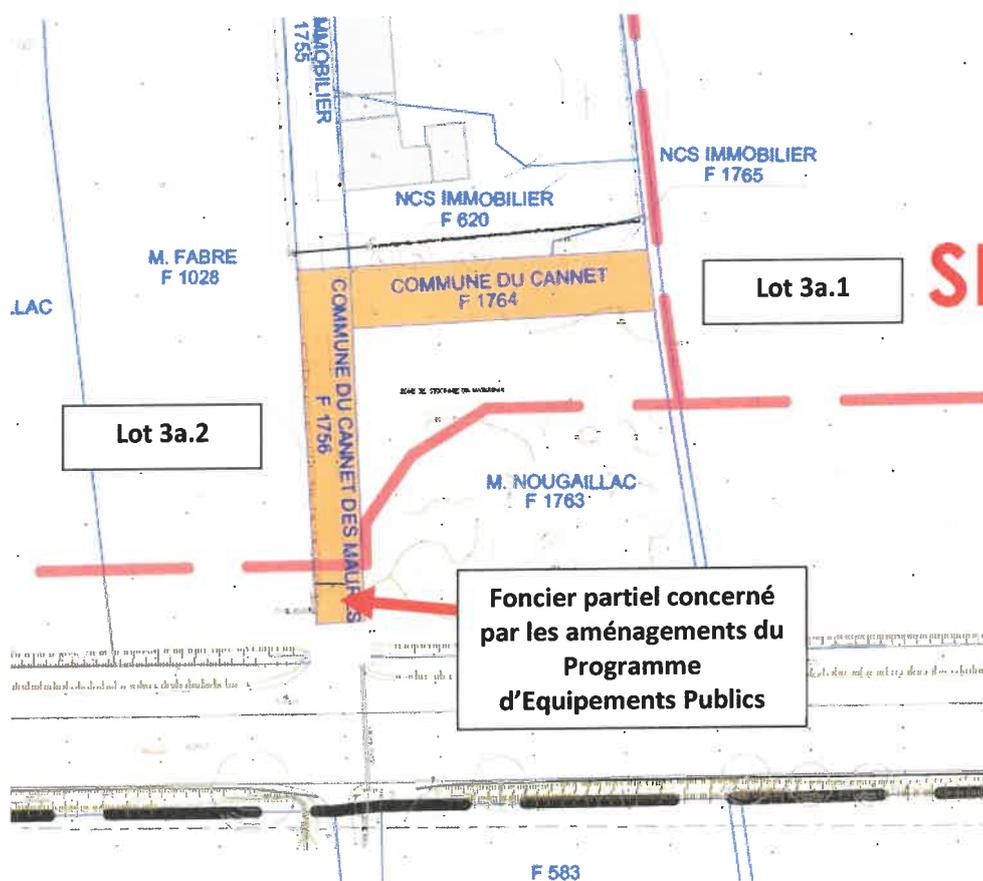
/// SECTEUR 3

- F 1756

- Superficie cadastrale : 447 m²
- Occupation actuelle : Chemin privé utilisé par les habitants et occupants des parcelles adjacentes (75 m² estimés)
- Occupation projetée :
 - La section Sud (75 m² estimés) s'inscrit dans les aménagements du PEP, où est prévu la requalification du chemin d'accès existant (voie en double sens, continuité hydraulique des ouvrages de rétention Est/Ouest BR11-BR12)
 - Le reste de la parcelle n'est pas sollicité par Cœur du Var ; toutefois, cette parcelle s'inscrit dans le futur lot 3a.2, lot dit en « constructeur autonome ».

- F 1764

- Superficie cadastrale : 479 m²
- Occupation actuelle : Chemin privé utilisé par les habitants et occupants des parcelles adjacentes (75 m² estimés)
- Occupation projetée : Le reste de la parcelle n'est pas sollicité par Cœur du Var ; toutefois, cette parcelle s'inscrit dans le futur lot 3a.2, lot dit en « constructeur autonome ».



REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2 023 07 04-DEL 2 023 93_B

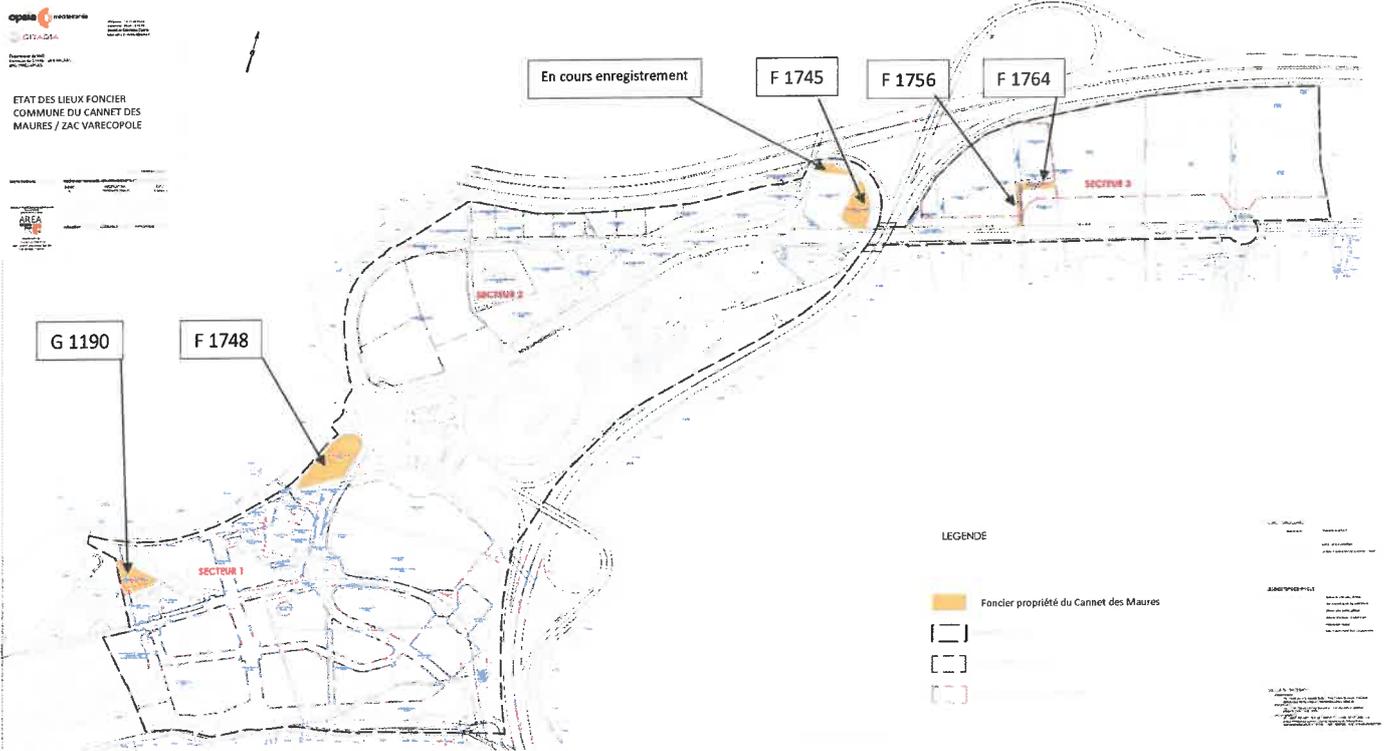
→ Le total cumulé de l'actuelle proposition représenterait une **superficie de 7 775 m² environ**, à céder par la commune à Cœur du Var, dans le cadre des aménagements de la ZAC VARECOPOLE.

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

ETAT DES LIEUX DU FONCIER PRIVE PROPRIETE DE LA COMMUNE DU CANNET-DES-MAURES CONCERNE PAR LE PROJET DE LA ZAC VARECOPOLE

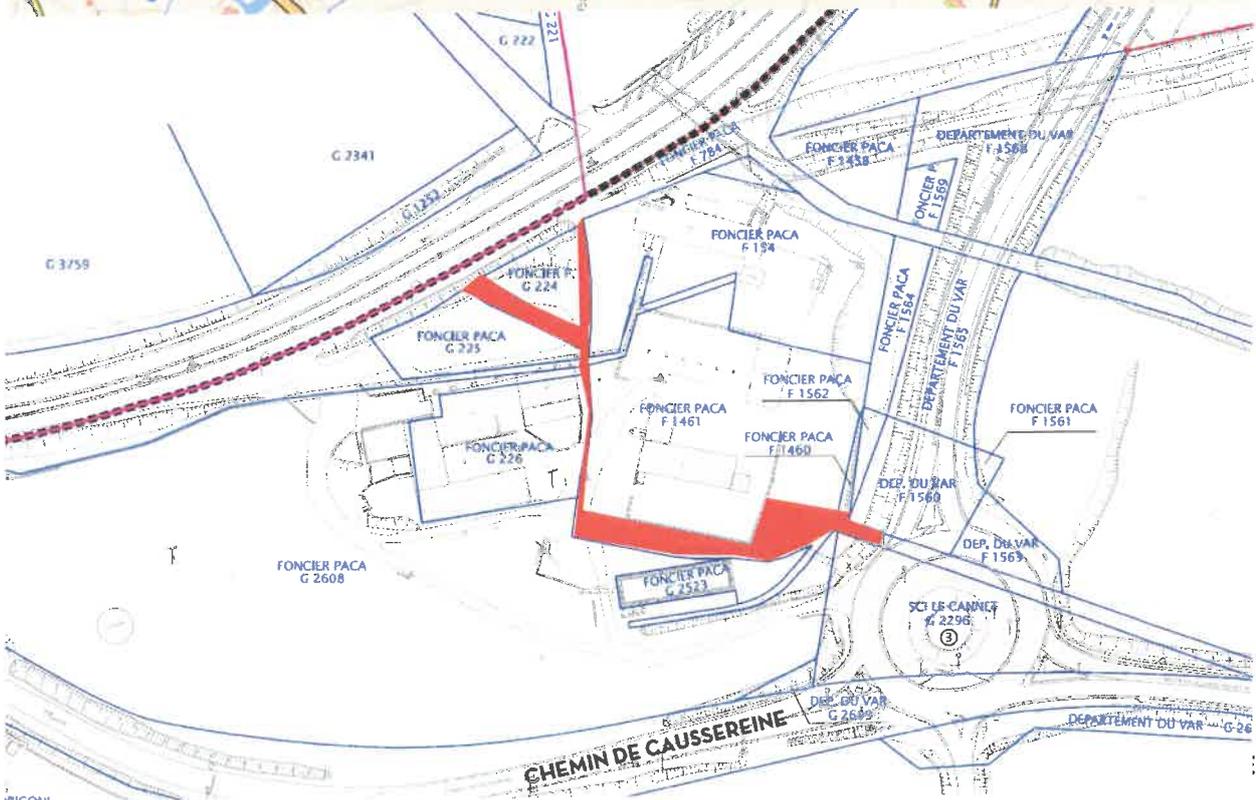
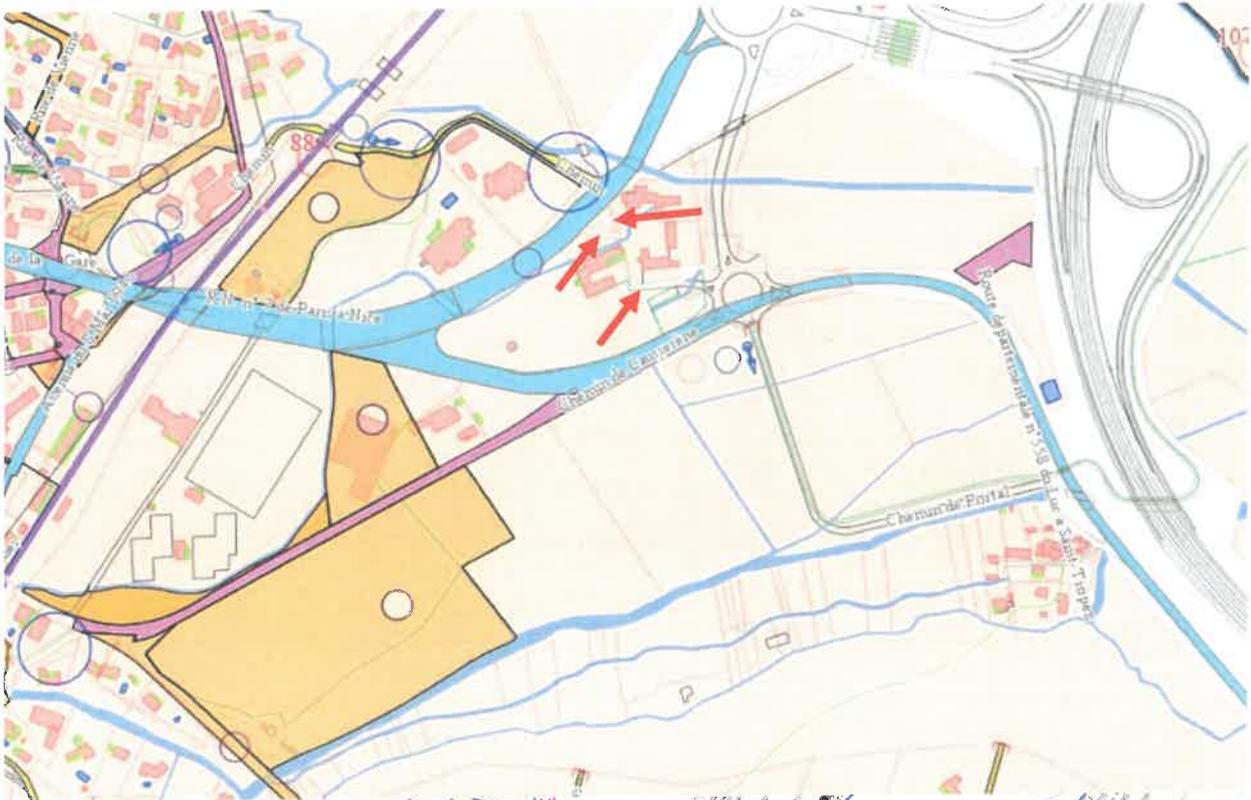


REÇU EN PREFECTURE
le 20/07/2023
Application agréée E-legalite.com

❖ **DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**

- **POSSIBILITE DE CESSION / ECHANGE COMMUNE DU CANNET DES MAURES -> CŒUR DU VAR A ETUDIER**

Même si la vérification est nécessaire sur l'ensemble de la ZAC et ses 3 secteurs avec les services dédiés, il est identifié à ce jour, sur le secteur 1, des espaces qui pourraient relever du **Domaine Public Communal**, étant voués à faire partie d'un lot cessible de la ZAC - futur Lot 1a.2, dont le déclassement serait nécessaire pour être transféré dans le **Domaine Public de Cœur du Var**.



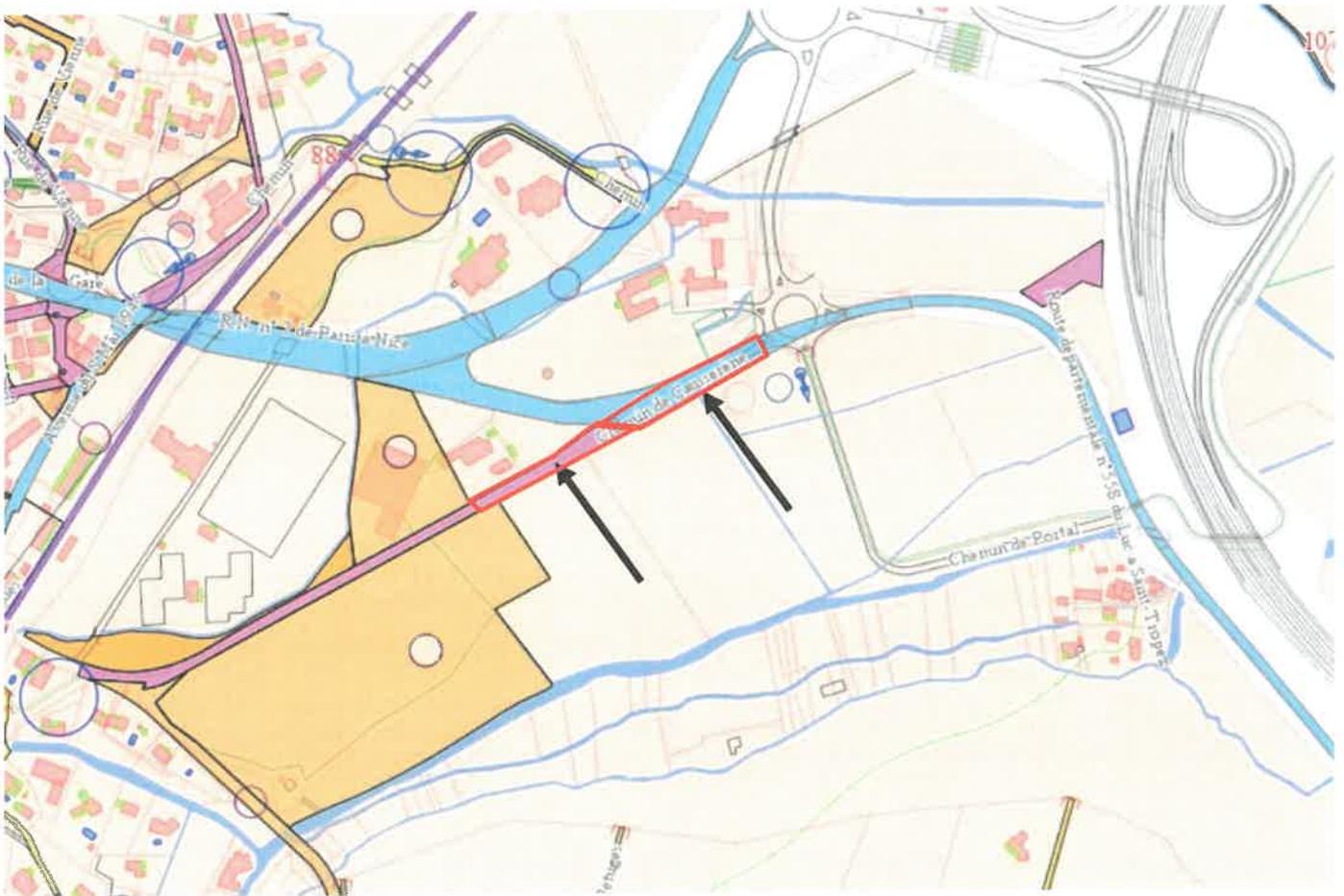
REÇU EN PREFECTURE
le 20/07/2023
Application agréée E-legalite.com

○ FONCIER COMMUNAL EN FUTURE GESTION CŒUR DU VAR A ETUDIÉ

Le chemin de Causseraine inclus dans le secteur 1 de la ZAC VARECOPOLE, est à la fois propriété communale côté Ouest (en rose encadré en rouge sur la carte suivante), et semble être toujours propriété Départementale côté Est (en bleu encadré en rouge sur la carte suivante), alors que le chemin de Causseraine a un statut de voie communale. Une convention foncière est en cours d'élaboration entre Cœur du Var et le Département du Var.

Le projet prévoit que la partie du chemin de Causseraine inscrit dans la ZAC, soit requalifiée et vienne accueillir une noue plantée, un cheminement piéton et une piste cyclable bidirectionnelle. L'espace actuellement propriété du Département sera rétrocédée à Cœur du Var, suite à la convention entre Cœur du Var et le Département ; la section relevant aujourd'hui du Domaine Public Communal, resterait dans le **Domaine Public de la Commune du Cannet des Maures, avec une gestion /entretien qui serait assurés par Cœur du Var.**

Superficie estimée du foncier concerné : 1341 m²



REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

Sont joints à la présente note l'ensemble des plans du projet, Phase PRO en cours :

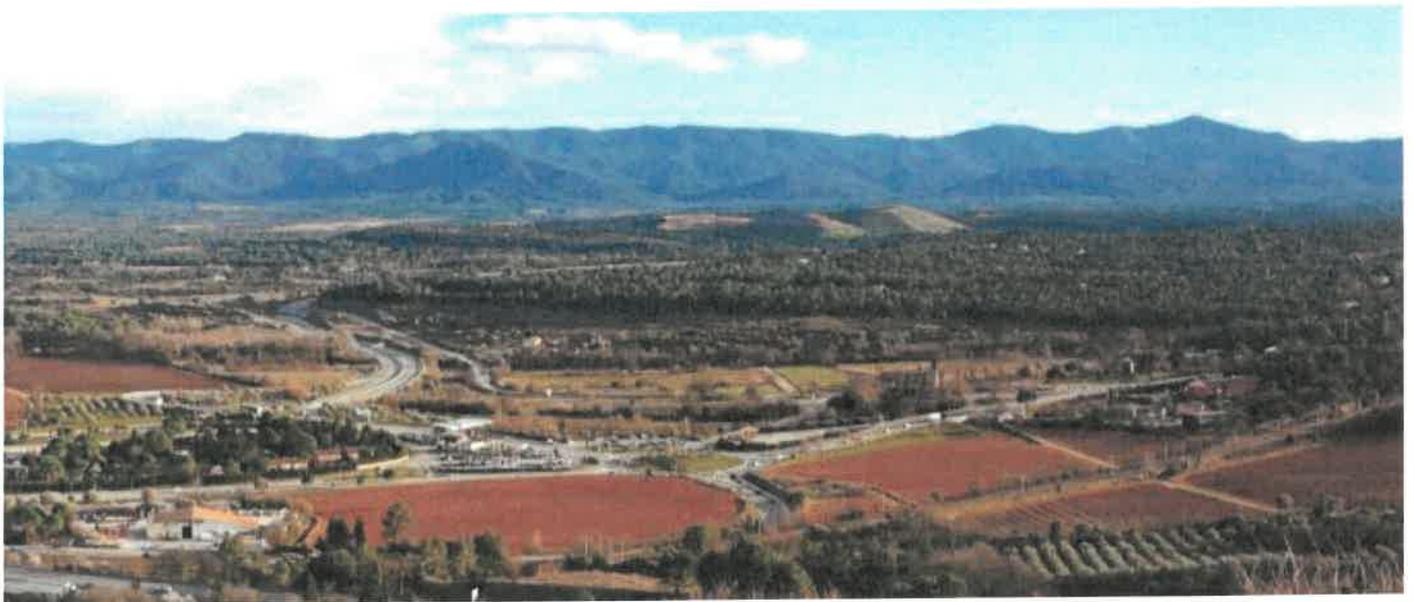
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Tout secteur
(F1-14397-01_PLAN GENERAL_VOIRIE 2000)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Secteur 1
(F3-PL1_14397-01_VOIRIE-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Secteur 2
(F3-PL2_14397-01_VOIRIE-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Secteur 3
(F3-PL3_14397-01_VOIRIE-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux secs / secteur 1
(F4-PL1_14397-01_RSX_SECS-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux secs / secteur 2
(F4-PL2_14397-01_RSX_SECS-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux secs / secteur 3
(F4-PL3_14397-01_RSX_SECS -A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux humides / secteur 1
(F4-PL1_14397-01_RSX HUMIDES-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux humides / secteur 2
(F4-PL2_14397-01_RSX HUMIDES-A)
- Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Réseaux humides / secteur
(F4-PL3_14397-01_RSX HUMIDES-A)
- Profils en long des voies nouvelles
(F6_14397-01_PROFILS EN LONG-A)
- Profils en travers types des infrastructures primaires et repérage des tronçons
(F7_14397-01_PROFILS EN TRAVERS TYPES-A)

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

Note de synthèse n° 1 des aménagements de la ZAC – Voies Départementales / Description du projet



IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Nom

ZAC VARECOPOLE

Lieu

Communauté de Communes Cœur du Var / Le Cannet des Maures

Mission

Maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics de la ZAC VARECOPOLE

Indice A2

21 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

SOMMAIRE

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | PRESENTATION DE L'OPERATION DE LA ZAC VARECOPOLE ET CARACTERISTIQUES | 3 |
| 1.1. | DES ENJEUX D'ENVERGURE POUR UN PROJET D'ENSEMBLE AMBITIEUX | 3 |
| 1.2. | DESCRIPTION DU PROJET | 4 |
| 1.3. | PORTAGE ET GESTION DE LA ZAC VARECOPOLE | 5 |
| 1.4. | AVANCEMENT DES ETUDES | 5 |
| 1.5. | PARTENARIAT EN VUE DES TRANSFERTS DE FONCIER NECESSAIRES POUR LA REALISATION DU PROJET ET DES TRAVAUX | 7 |
| 1.6. | PROPOSITION DE PARTENARIAT EN VUE D'UNE PARTICIPATION FINANCIERE DU DEPARTEMENT DU VAR POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DES TRAVAUX | 7 |
| 1.7. | CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA ZAC VARECOPOLE | 8 |
| 2. | DESCRIPTION DES OUVRAGES DEPARTEMENTAUX | 9 |
| 2.1. | PRINCIPES GENERAUX | 9 |
| 2.2. | SECTEUR 1 | 10 |
| 2.2.1 | RD 558 – SECTION NORD REQUALIFIEE | 13 |
| 2.2.2 | RD 558 – SECTION SUD DECLASSEE ET DEVOYEE | 15 |
| 2.2.3 | RDN 7 | 17 |
| 2.3. | SECTEUR 2 | 19 |
| 2.3.1 | RD 17 – « PRIVATISATION » | 20 |
| 2.3.2 | CREATION D'UN NOUVEAU GIRATOIRE G3 / CONFLUENCE RD 17 – RDN 7 | 23 |
| 2.3.3 | RDN 7 EN AMONT DU PONT A57 | 24 |
| 2.3.4 | ENTRE SECTEUR 2 ET SECTEUR 3 – RDN 7 SOUS PONT A57 | 25 |
| 2.4. | SECTEUR 3 – RDN 7 | 26 |
| 2.5. | GIRATOIRES – PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 29 |

1. PRESENTATION DE L'OPERATION DE LA ZAC VARECOPOLE ET CARACTERISTIQUES

1.1. DES ENJEUX D'ENVERGURE POUR UN PROJET D'ENSEMBLE AMBITIEUX

Le territoire Cœur du Var, du fait de sa situation et de son accessibilité facilitée par les axes de circulation, est sous l'influence des grandes métropoles varoises que sont Toulon, Draguignan, Brignoles, et Fréjus-St Raphaël.

A l'échelle de la Communauté de Communes, les enjeux sont :

- Un territoire à adapter à une population qui a doublé en 30 ans ;
- Un constat inquiétant montrant qu'un actif sur 2 quitte le territoire pour travailler, face à un territoire de de plus en plus déficitaire en emploi ;
- Le développement de la formation à proposer aux jeunes obligés de quitter le territoire pour se former (pas de lycée ni de formations supérieures) et trouver un premier emploi ;
- La réduction des déplacements qui sont 1er vecteur d'émission de GES et 1er consommateur d'énergie pour Cœur du Var ;
- 70% du territoire couvert par des espaces naturels dont 46% au titre de mesures de protection réglementaire ;
- 22% du territoire en espace agricole (viticulture).

Fort d'un positionnement géostratégique au centre de la région, **doté d'un carrefour unique de dessertes et mobilités (Gare SNCF, A57/A8, RND 7)**, Le Cannet-des-Maures se place comme **la porte d'entrée du Cœur du Var** et donc comme **secteur préférentiel de développement**.

La localisation du projet de ZAC VARECOPOLE émane donc de la position géographique stratégique de la commune du Cannet-des-Maures et des objectifs assignés à ce territoire en termes de développement de l'habitat et de l'activité économique. La réflexion pour le développement de la ZAC VARECOPOLE a été menée autour **des principales orientations suivantes** :

- Trouver un positionnement économique porteur de développement sur ce secteur pour le territoire communal et au-delà,
- Considérer ce secteur comme une extension du centre-ville, un nouveau quartier mixte s'inscrivant dans le maillage existant à renforcer, prendre en compte l'ensemble des composantes environnementales du site,
- Requalifier la RDN 7, renforcer le pôle d'équipements sportifs,
- Renforcer les pôles de déplacements que sont la gare SNCF / TER et la sortie d'autoroute n°13,

A l'entrée de la plaine des Maures, le projet de ZAC VARECOPOLE permettra de renforcer **l'attractivité économique du territoire, local, communautaire, départemental, régional, tout en préservant une démarche environnementale volontariste**.

Le projet VARECOPOLE s'étend sur 54,6 hectares au Cannet des Maures, dont une vingtaine d'hectares de foncier cessible, avec pour **vocation d'être une technopole de recherche, de développement, d'innovation et de formation, ciblant les entreprises à valeur ajoutée, les centres de recherche et de développement, les établissements de formation**.

Le projet a été déclaré d'intérêt communautaire par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 mars 2011. La collectivité a ensuite initié **une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : la ZAC VARECOPOLE est créée en 2018 (Dossier de Création)**.

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2 023 07 04-DEL2 02393_B

1.2. DESCRIPTION DU PROJET

De vocation à dominante économique, la ZAC développera une programmation mixte.

A deux pas du centre-ville du Cannet des Maures et de la gare SNCF, desservie par l'A57, la ZAC comprend 3 secteurs opérationnels, desservis par les voies départementales RDN 7, RD 558 et RD 17.

Pour mettre en œuvre la programmation, les 3 secteurs opérationnels, délimités géographiquement, ont pour objectifs assignés :

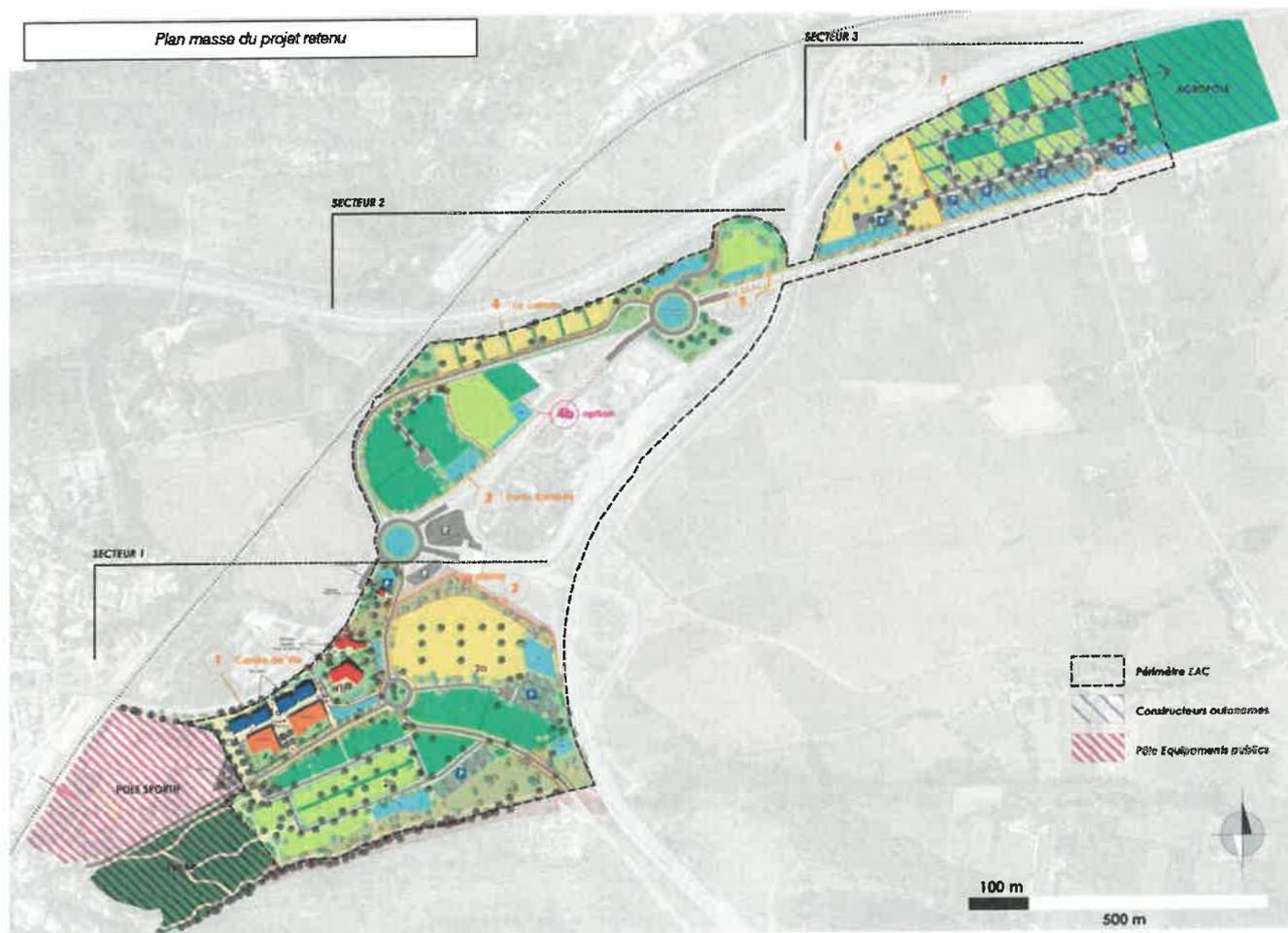
- Secteur 1 – Foncier maîtrisé en quasi-totalité – Cœur de ZAC : interface urbaine avec le pôle sportif du Recoux et le cœur de ville du Cannet des Maures, greffe renforcée par la passerelle de l'Avenir.
- Secteur 2 – Foncier non maîtrisé – Interface activités / échangeurs / Porte d'entrée Cœur du Var
- Secteur 3 – Foncier non maîtrisé / constructeurs autonomes – Interface avec la Plaine Agricole

Le choix de cette division en secteur s'est fait au regard de la configuration du site mais aussi des acquisitions foncières réalisées pour mener à bien le projet (EPF PACA).

Le PLU en vigueur du Cannet des Maures prévoit en termes de temporalité, l'urbanisation et la réalisation prioritaire des secteurs 1 et 3, puis du secteur 2, de par la mise en place d'un zonage adapté en 1AU et 2AU.

Au regard de sa composition, des futurs fonctions, usages et flux générés, les infrastructures existantes doivent être **adaptées et requalifiées** en cohérence, de manière à relier qualitativement la ZAC au Centre-Ville du Cannet, et les secteurs composant le quartier en devenir entre eux.

Les premières études du projet ont été menées en concertation avec le Département en amont du dossier de création de la ZAC en 2018, afin d'étudier des possibilités d'accès et de débouchés sur les routes départementales. Il avait été prévu notamment la création d'un nouveau giratoire entre les secteurs 2 et 3, ainsi que le réaménagement des giratoires existants pour permettre la desserte des lots en toute sécurité.



Extrait du Dossier de Création ZAC VARECOPOLE – Plan de masse

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2023 07 04-DEL 2 02393_B

1.3. PORTAGE ET GESTION DE LA ZAC VARECOPOLE

L'opération d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE a été initiée et est portée par la **Communauté de Communes Cœur du Var (CCCV)**.

Au travers d'un traité de concession, *en tant que Collectivité concédante*, la Communauté de Communes Cœur du Var, a confié en janvier 2019, l'étude et la réalisation de la ZAC, à un *aménageur concessionnaire*, l'AREA (Agence Régionale d'Equiperment et d'Aménagement) **Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur**, pour une durée prévisionnelle de 10 ans.

A ce titre, la mission de l'AREA Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur comprend :

- La maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.
- L'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption.
- La commercialisation et vente des lots cessibles, ou leur location, situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Courant 2023, l'AREA sera dissoute à la demande de son actionnaire majoritaire la Région. Son remplacement est en cours, afin que l'opération se poursuive. Le Conseil Communautaire du 11 avril 2023 a sollicité la SAGEP à cette fin, le processus de remplacement est en cours.

La mission de maîtrise d'œuvre Conception / Exécution est toujours attribuée au groupement CITADIA + OPSIA.

1.4. AVANCEMENT DES ETUDES

La phase AVP achevée a conduit à l'arrêt du **plan de masse global d'aménagement et de programmation**.

Des réunions techniques ont eu lieu pendant les études préalables et phase AVP avec le Département du Var. **Le projet de la ZAC VARECOPOLE, au stade AVP, a été soumis au Département du Var en mai 2021, et complété en septembre 2021.**

Une première étape de validation a été franchie grâce au courrier du Département du Var du 19 septembre 2022 dernier à l'AREA, permettant ainsi de stabiliser le projet et d'en poursuivre sa précision.

Dans la continuité, la phase PRO des études de maîtrise d'œuvre a été lancée ; il a été élaboré le **Dossier de Réalisation de la ZAC** qui comprend notamment :

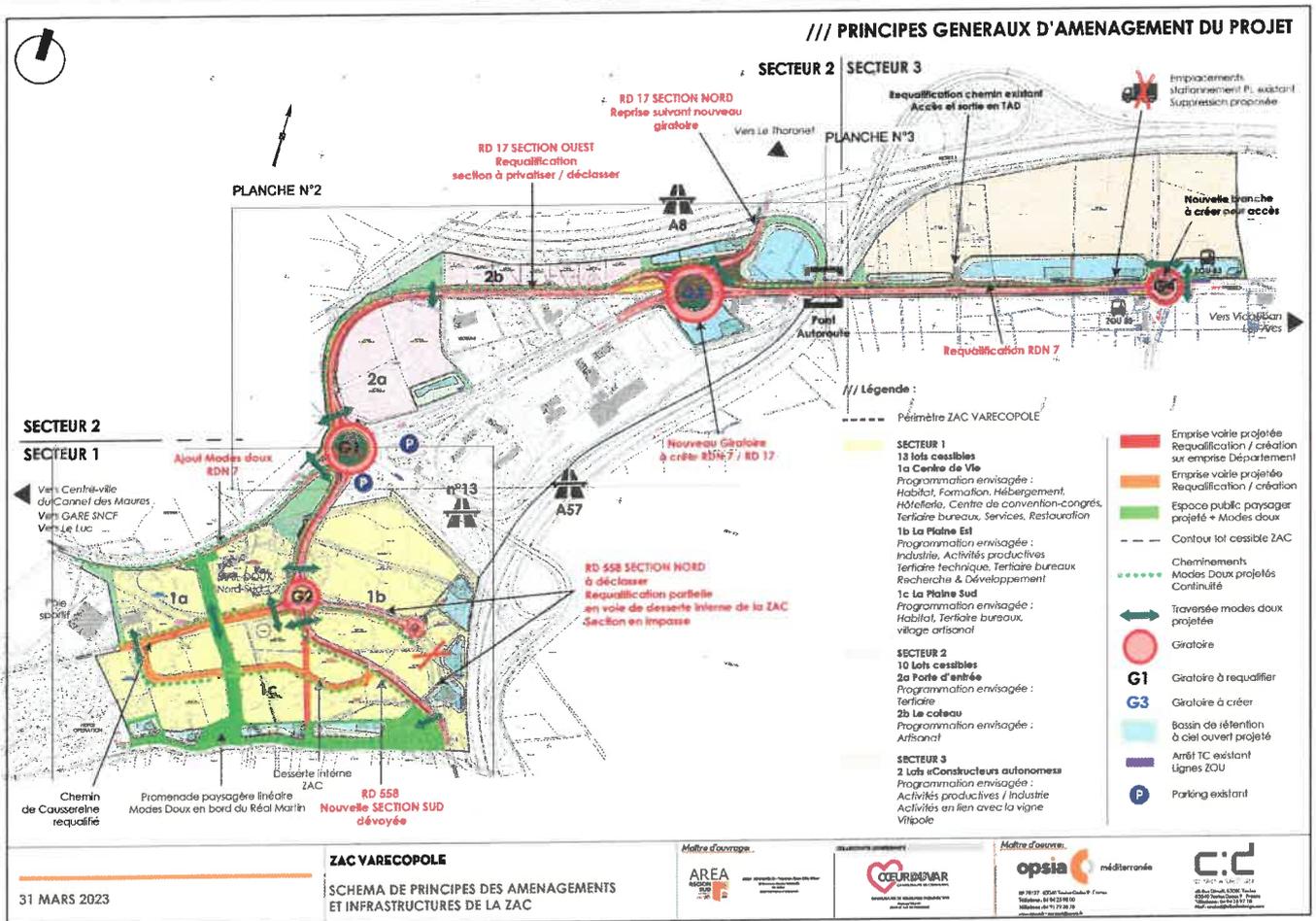
- Le **Programme des Equipements Publics (PEP)** à mettre en œuvre
- Le programme global des constructions à réaliser
- Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps.

Le **Programme des Equipements Publics (PEP)** doit être accompagné de l'accord des collectivités et autres maîtres d'ouvrages publics, qui doivent se prononcer sur le principe de la réalisation de ces équipements, de leur incorporation dans leur patrimoine, et, le cas échéant, de leur participation au financement.

Le Dossier de Réalisation de la ZAC **doit être approuvé par Délibération du Conseil Communautaire le 27 juin 2023.**

Pour respecter cet objectif fortement contraint en termes de calendrier, Cœur du VAR a besoin de l'accord en préalable et de la délibération du Département du VAR sur le programme des équipements publics (PEP) et les ouvrages / travaux qui le concernent.

Schéma de principes des aménagements de la ZAC



REÇU EN PREFECTURE
le 20/07/2023
Application agréée E-legalite.com

Le présent dossier et la présente notice de synthèse ont pour but de consolider l'accord de principe du Département du Var du 19 septembre 2022, en présentant / soumettant les plans d'aménagements des infrastructures viaires de la ZAC, phase PRO, et plus particulièrement les aménagements et travaux prévus sur les ouvrages départementaux.

1.5. PARTENARIAT EN VUE DES TRANSFERTS DE FONCIER NECESSAIRES POUR LA REALISATION DU PROJET ET DES TRAVAUX

Pour que Cœur du Var et son aménageur concessionnaire puissent effectuer les travaux, il avait été précisé les besoins ultérieurs suivants, dans le dossier soumis en 2021 :

- ❖ Examen à effectuer pour identifier :
 - le foncier du domaine public géré par le Département du Var
 - les parcelles cadastrées dont le Département du Var est propriétaire, et qui potentiellement seraient mobilisées pour d'autres fonctions que de la voirie pour les besoins du projet
 - le foncier privé et acquis par Cœur du Var et son aménageur, sur lequel seront étendues les voies départementales à requalifier ou à créer pour les besoins du projet.

- ❖ Convention entre le Département du Var avec, Cœur du Var et son aménageur, à effectuer :
 - pour le foncier relevant du domaine public géré par le Département du Var, les permissions de voiries devront être effectuées.
 - pour convenir des échanges de foncier entre Cœur du Var et son aménageur, et le Département du Var.
 - pour le foncier relevant du domaine privé du Département, Cœur du Var et son aménageur seront bénéficiaires des transferts de propriété du Département du Var.

→ Cet examen a été effectué.

Il se traduit par un plan accompagné d'une note spécifique, inclus au présent dossier, qui permettent d'établir les bases et principes du partenariat foncier que sollicite Cœur de Var avec le Département du Var.

Se reporter aux documents suivants :

- Note de synthèse n° 2 des aménagements de la ZAC – Voies Départementales / Proposition de partenariat avec le Département du Var
- Plan de superposition des aménagements ZAC et du foncier Départemental / Principes.

1.6. PROPOSITION DE PARTENARIAT EN VUE D'UNE PARTICIPATION FINANCIERE DU DEPARTEMENT DU VAR POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DES TRAVAUX

Si aucun appel à participation financière n'a été effectué jusqu'à maintenant, Cœur du Var et son aménageur, sollicite aujourd'hui le Département du Var afin de savoir si un partenariat financier est envisageable ou non, pour le financement d'une partie des travaux portant sur les infrastructures départementales (requalification et création).

Cette proposition de partenariat est expliquée dans une note spécifique, inclus au présent dossier.

Se reporter aux documents suivants :

- Note de synthèse n° 2 des aménagements de la ZAC – Voies Départementales / Proposition de partenariat avec le Département du Var.
- Estimation des travaux d'aménagement de la ZAC – format A3

A noter que la requalification de la RDN 7, le principe d'apaisement et de transformation future en boulevard urbain à terme, a été étudiée par le Département du Var en 2013, venant notamment intégrer les modes actifs ; cette volonté et nécessité à terme, est reprise et fléchée, dans l'étude Petites Villes de Demain / Binôme le Luc – Le Cannet de 2022-2023, portée par Cœur du Var, en l'étendant également au-delà du pont Saint-Louis pour intégrer et connecter la ZAC VARECOPOLE.

1.7. CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA ZAC VARECOPOLE

- Etudes de maîtrise d'œuvre - MOE :
Phase AVP / Finalisation novembre 2022
Phase PRO en cours
- Dépôt du dossier d'Autorisation Environnementale Unique, dont Dossier Loi sur l'Eau, Etude d'impact, Dossier CNPN : décembre 2021
L'Autorité Environnementale demande la preuve de la maîtrise foncière, nécessité de lancer une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour instruire le dossier AEU
Démarrage de la phase d'examen en décembre 2022
Demande de pièces complémentaires 04 avril 2023
Remise des pièces complémentaires le 25 avril 2023
- Dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique + Enquête Parcellaire : 19 octobre 2022
Point intermédiaire / analyse du dossier : 16 février 2022
Complétude et mise à jour avec intégration du PRO en cours / Dossier V1 : 10 mai 2023
- Elaboration et remise du Dossier de Réalisation de la ZAC à l'AREA / Cœur du Var : Novembre 2022 avec mise à jour Mars/Avril 2023 sur la base du PRO en cours
- **Nécessité de délibérer en Conseil Communautaire l'approbation du Dossier de Réalisation de la ZAC : 27 juin 2023**
Accords de principe sur le Programme des Equipements Publics de la ZAC à obtenir de l'ensemble des collectivités publiques et concessionnaires (Département du Var, Commune du Cannet des Maures, Vinci autoroute) en préalable
- Enquête publique commune au Dossier d'AEU et de DUP/enquête parcellaire : septembre 2023
- **Démarrage des travaux ZAC sur Secteur 1 : T1 2024 (sous réserve approbation préfectorale du Dossier AEU)**
- **Démarrage des travaux Opérateur - bâtiment Secteur 1 / LOT 1b.1 : T1 2024** ; à confirmer et sous réserve obtention du Permis de Construire (dépôt PC non encore effectué). L'opérateur serait contraint par des impératifs de livraison et de mise en service de son bâtiment pour le T1 2025, du fait de forts enjeux socioéconomiques, nécessitant la viabilisation du lot dès que possible.

2. DESCRIPTION DES OUVRAGES DEPARTEMENTAUX

2.1. PRINCIPES GENERAUX

- Les voiries requalifiées seront rabotées, un nouvel enrobé pour la bande roulante sera mis en œuvre et présentera des caractéristiques identiques à l'existant.
- Les nouvelles voies présenteront un corps de chaussée adapté à la circulation et seront conformes aux préconisations du Département du Var.
- Les plans de chaque giratoire à requalifier ou à créer ont été précisés et respectent les préconisations du Département du Var.
Les giratoires existants requalifiés garderont leurs dimensions actuelles sur les zones circulées par les véhicules.
- Les entrées et sorties requalifiées et à créer seront adaptées pour la mise en sécurité, visibilité et manœuvrabilité maximale des usagers et véhicules.
- Les cheminements modes doux seront bidirectionnels afin de limiter les emprises.
Afin de favoriser leur intégration paysagère et la sécurité des usagers, ils seront séparés des bandes roulantes, par des espaces verts plantés et par des noues. Pour permettre la plantation d'arbres de haute tige à moins de 4 m du bord de chaussée, favorisant ainsi le traitement paysager des voiries, des glissières métal et/ou bois-métal seront mises en place.
- Un traitement uniforme est privilégié au sein de la ZAC, pour garantir à la fois pérennité, qualité, lisibilité des aménagements, tout en recherchant un albedo limitant les îlots de chaleur. Le revêtement des cheminements modes doux à créer sont ainsi proposés en enrobé beige dans les secteurs 1 et 2. Dans la continuité, et s'agissant d'une séquence urbaine et paysagère différente, il est proposé un revêtement en stabilisé renforcé – teinte sable - pour la voie verte en secteurs 2 et 3.
La signalisation au sol, notamment sur les secteurs 1 et 2, où les flux piétons et vélos sont juxtaposés et distincts, est proposée par un marquage / peinture.
- Eclairage : il respectera les réglementations en vigueur et sera mis en place pour les besoins des cheminements modes doux projetés.
Afin de marquer l'inscription des voies départementales en séquence urbaine, et de participer à l'identité de la ZAC, un matériel unique ou une gamme de matériel harmonisée est en cours d'étude, pour l'ensemble des 3 secteurs. Le SYMIELEC sera consulté prochainement.
Une option pour un matériel autonome via panneau photovoltaïque est également en cours d'étude.
- Vitesse : La vitesse devra être définie, par secteur, avec le Département du Var.
- Signalétique : Des totems seront à implanter aux entrées de la ZAC. Son implantation est en cours / Phase PRO, et sera précisée avec le Département du Var.

Les visuels sont issus des plans inclus dans le présent dossier.

2.2. SECTEUR 1

- **Programmation envisagée :** Activités (Formation, Hébergement, Hôtellerie, Tertiaire Bureaux, Tertiaire Technique – Recherche & Développement, Village Artisanal, Activités Productives, Industrie) et Habitat : Secteur en greffe urbaine avec Centre-Ville du Cannet des Maures, en connexion avec la Gare SNCF et en lien avec le pôle sportif du Recoux.
 - ➔ 13 lots cessibles projetés.
 - ➔ Il a été estimé 1055 emplois environ sur le secteur 1
 - ➔ Le preneur du lot 1b.1 est Nice Matin / La Provence, et prévoit la construction d'une imprimerie. Les flux, engins et nombre d'emplois projetés sont :

Distribution de journaux

- Fréquence de circulation : 7/7 jours – 364 jours par an
- Horaires de circulation des véhicules : De 23h30 à 4h15
- Type de camion :
 - 4 camions plateau de 14 tonnes
 - 20 camions fourgon de 3.5 tonnes

Livraisons Matières Premières

Bobines de papier

- Fréquence de circulation : 5/7 jours – toutes les semaines du lundi au vendredi
- Horaires de circulation des véhicules : De 7h à 12h30
- Type de camion :
 - 1 camion de 38 tonnes

Encres

- Fréquence de circulation : 1 fois par mois
- Horaires de circulation des véhicules : De 7h à 12h30
- Type de camion :
 - 1 camion de 38 tonnes

Plaques offset

- Fréquence de circulation : 1 fois par mois
- Horaires de circulation des véhicules : De 7h à 12h30
- Type de camion :
 - 1 camion de 38 tonnes

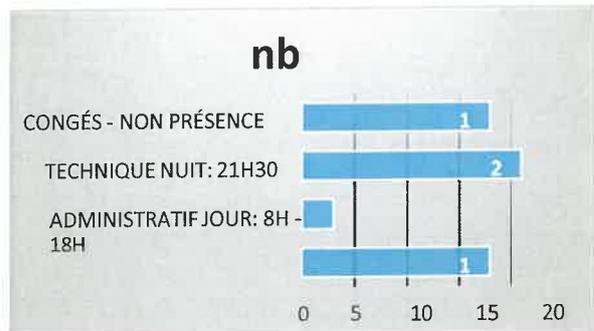
Livraisons Diverses

- Fréquence de circulation : 5/7 jours – toutes les semaines du lundi au vendredi
 - Moyenne de 5 livraisons par jour
- Horaires de circulation des véhicules : De 7h à 12h30
- Type de camion :
 - 90% des livraisons sont faites avec des camions fourgon de 3.5 tonnes
 - 10% des livraisons sont faites avec des camions plateau de 14 tonnes

Salariés et autres

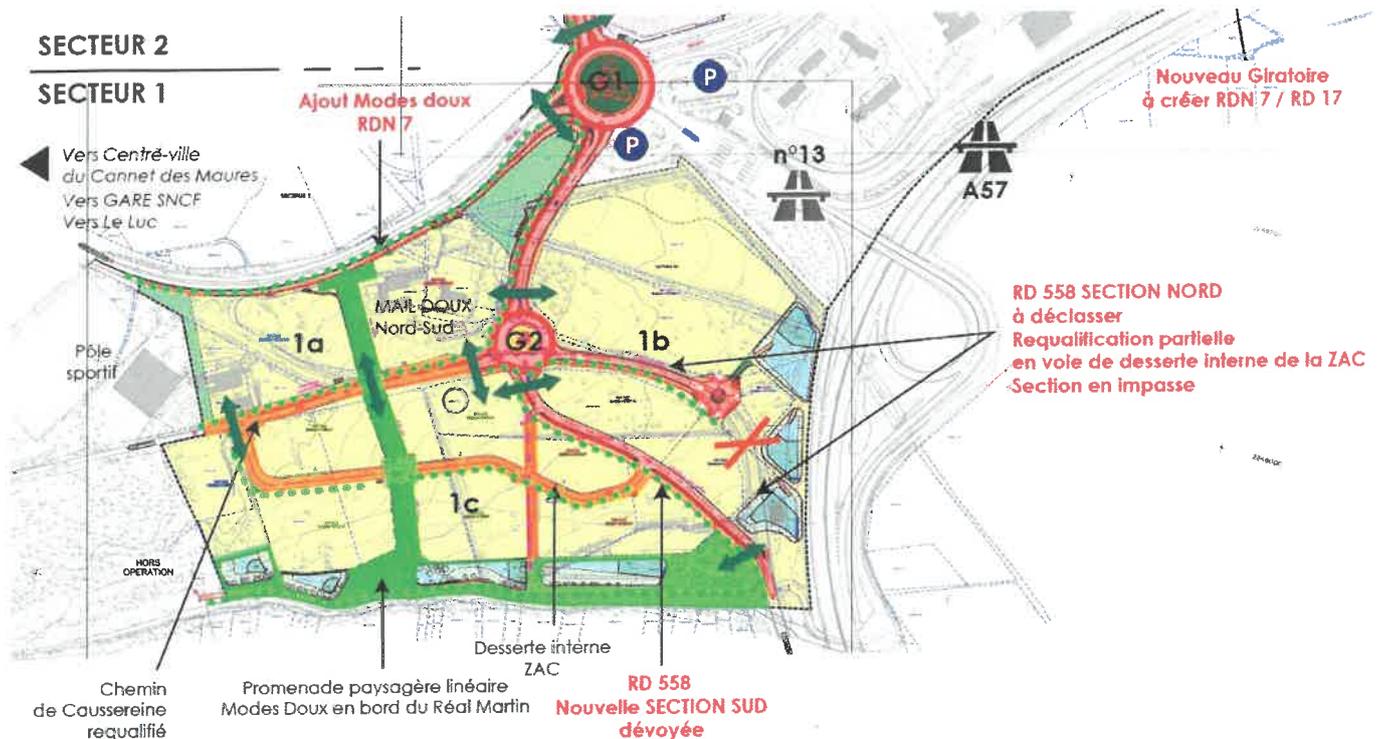
- Présence sur site d'environ 60 ETP (Equivalent Temps Plein) répartis comme suit :

| Horaires de présence | Nb ETP |
|--------------------------------|-----------|
| Technique Jour : 7h - 13h30 | 18 |
| Administratif Jour : 8h - 18h | 3 |
| Technique Nuit : 21h30 - 4h15 | 21 |
| Congés - non-présence sur site | 18 |
| Total | 60 |



- Fréquence de circulation : 7/7 jours – 364 jours par an
- Type de véhicule :
 - Véhicule personnel – voitures

■ **Projet d'aménagement du Secteur 1 :**



Extrait Schéma de principes des aménagements de la ZAC

- **Requalification de la RD 558 Section Nord** consistant en l'ajout d'un cheminement modes doux côté Ouest, et la création de 2 arrêts de transport en commun.
- Afin de scinder les flux de transit existants sur la RD 558, et la desserte des futurs sous-secteurs et lots cessibles de la ZAC, proposition de **déclassement et de dévoiement du tronçon Sud actuel**.

Le principe comprend :

- La transformation d'une partie du tracé existant en voie de desserte interne de la ZAC, en impasse avec aire de retournement
- **La création d'une nouvelle section de la RD 558** en raccordement avec l'existant au Sud-Est en limite de ZAC

Sur ce nouveau tronçon :

- Afin de préserver la continuité du chemin de Portal desservant la plaine agricole de l'autre côté de l'A57, création d'un nouveau chemin en sens unique, avec raccordement sur la nouvelle section SUD de la RD558, en Tourne A Droite (TAD) uniquement.
- Création d'un raccordement (accès uniquement) avec un cheminement dédié aux modes doux et à la circulation des véhicules de services (entretien, concessionnaires) reliant à la Promenade Linéaire de la ZAC au Sud et au chemin de Portal

- **Requalification du giratoire existant G2 - RD 558 / Chemin de Causseraine** (à requalifier) - sur l'emprise existante.
- **Ajout d'un cheminement modes doux côté Sud de la RDN 7, en abords de la ZAC.**
- Affirmation du caractère urbain des voiries vers une véritable séquence d'entrée de ville



Extrait Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Secteur 1 joint

2.2.1 RD 558 – Section NORD requaliée

■ **Etat actuel :**



Vue direction Nord

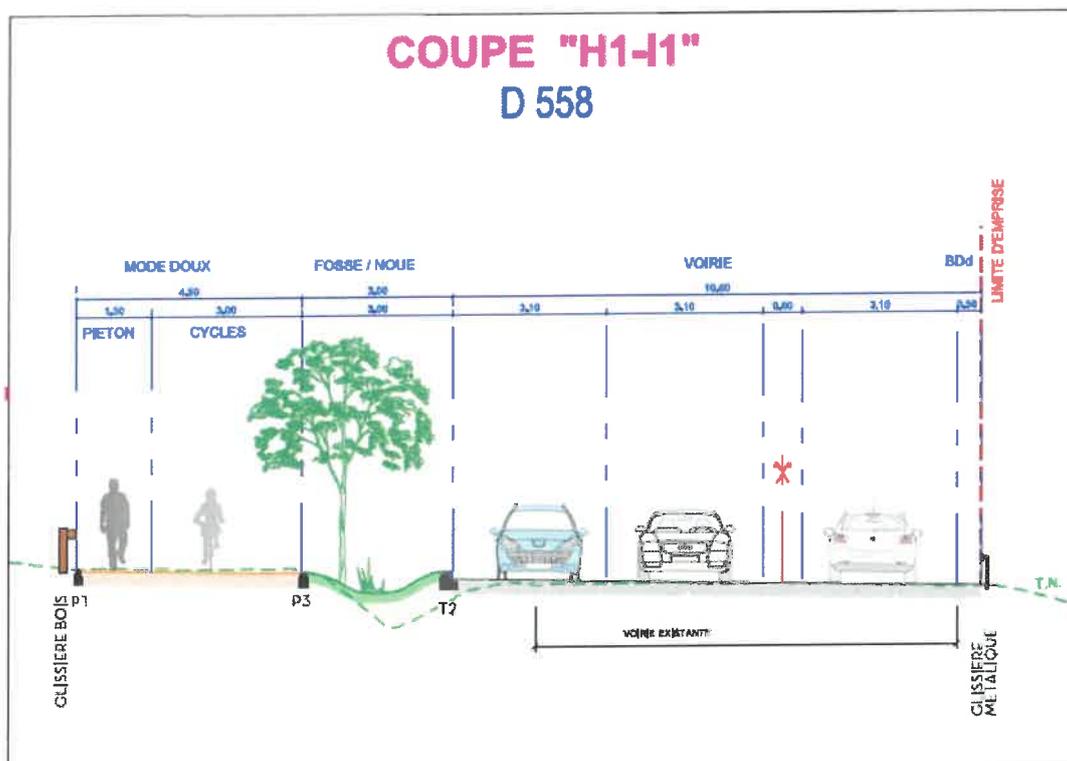
REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2023 07 04-DEL 2 02393_B

■ Proposition de l'état projeté :



Extrait Profil en travers type des infrastructures primaires et repérage des tronçons joint

- Ajout côté Ouest du cheminement modes doux en enrobé coloré – **piétonnier largeur 1.50 m + piste cyclable bidirectionnelle largeur 3.00 m** - séparation par marquage / peinture. Modes doux et bande roulante séparés par une noue paysagère plantée avec glissière bois-métal.
- **Largeur de la bande roulante réduite à 6.20 m**
- **Ajout d'une section de voie de shunt du giratoire G1 depuis la RDN 7**
- **Eclairage** : Pas d'éclairage existant. Eclairage des cheminements doux par candélabres – éclairage en respect de la réglementation PMR - en cours d'étude (avec option gestion autonome par panneau photovoltaïque).

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

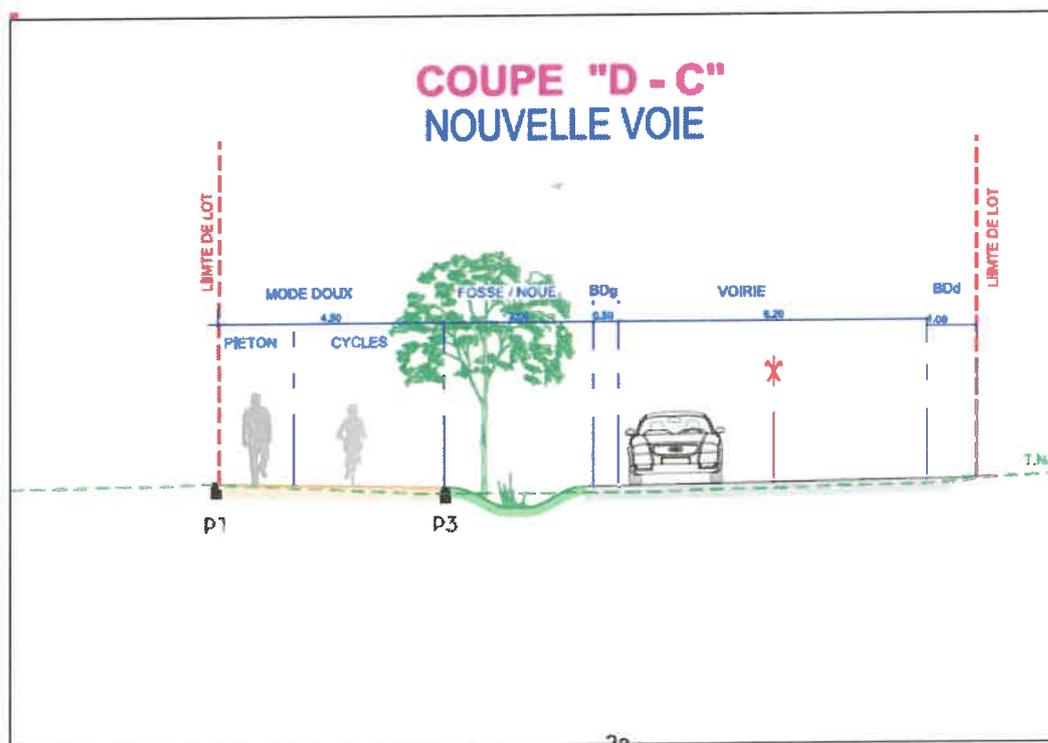
2.2.2 RD 558 – Section SUD déclassée et dévoyée

■ Etat actuel :



Vues direction Nord

■ Proposition de l'état projeté :



Extrait Profils en travers types des infrastructures primaires et repérage des tronçons joint

- Ajout côté Ouest du cheminement modes doux en enrobé coloré – **piétonnier largeur 1.50 m + piste cyclable bidirectionnelle largeur 3.00 m** - séparation par marquage / peinture. Modes doux et bande roulante séparés par une noue paysagère plantée avec glissière bois-métal.
- **Largeur de la bande roulante réduite à 6.20 m**
- **Eclairage** : Pas d'éclairage existant. Eclairage des cheminements doux par candélabres – éclairage en respect de la réglementation PMR - en cours d'étude (avec option gestion autonome par panneau photovoltaïque).

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

2.2.3 RDN 7

■ Etat existant :



RDN 7 Vue Direction Ouest



RDN 7 Vue Direction Ouest



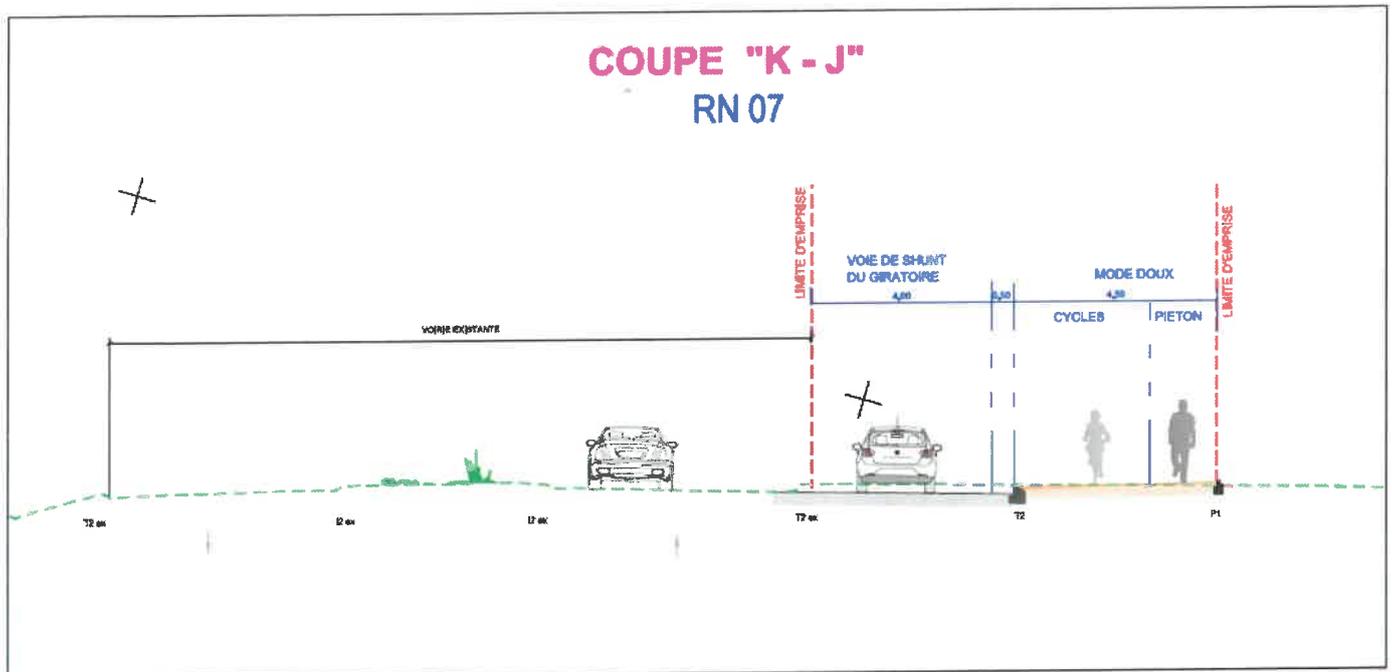
RDN 7 en direction du Centre ville Cannet des Maures – au niveau du pont (hors ZAC)

REÇU EN PREFECTURE
le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2023 07 04-DEL 2 02393_B

■ Proposition de l'état projeté :



Extrait Profils en travers types des infrastructures primaires et repérage des tronçons joint

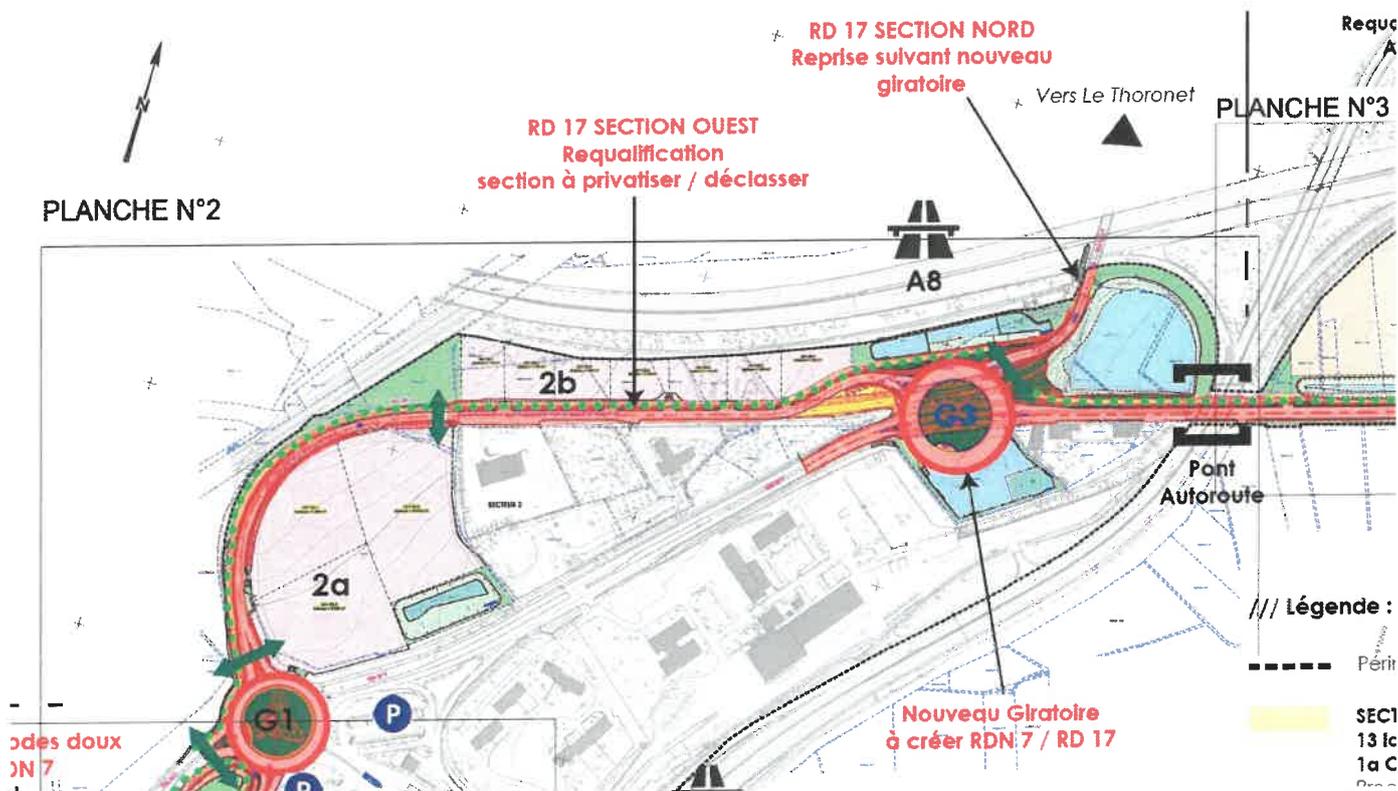
- Ajout côté Sud du cheminement modes doux en enrobé coloré – piétonnier largeur 1.50 m + piste cyclable bidirectionnelle largeur 3.00 m - séparation par marquage / peinture.
- Ajout d'une section de voie de shunt du giratoire G1 vers la RD 558
- Eclairage : Pas d'éclairage existant. Eclairage des cheminements doux par candélabres – éclairage en respect de la réglementation PMR - en cours d'étude (avec option gestion autonome par panneau photovoltaïque).

2.3. SECTEUR 2

■ Programmation envisagée : Activités - Tertiaire et Artisanat

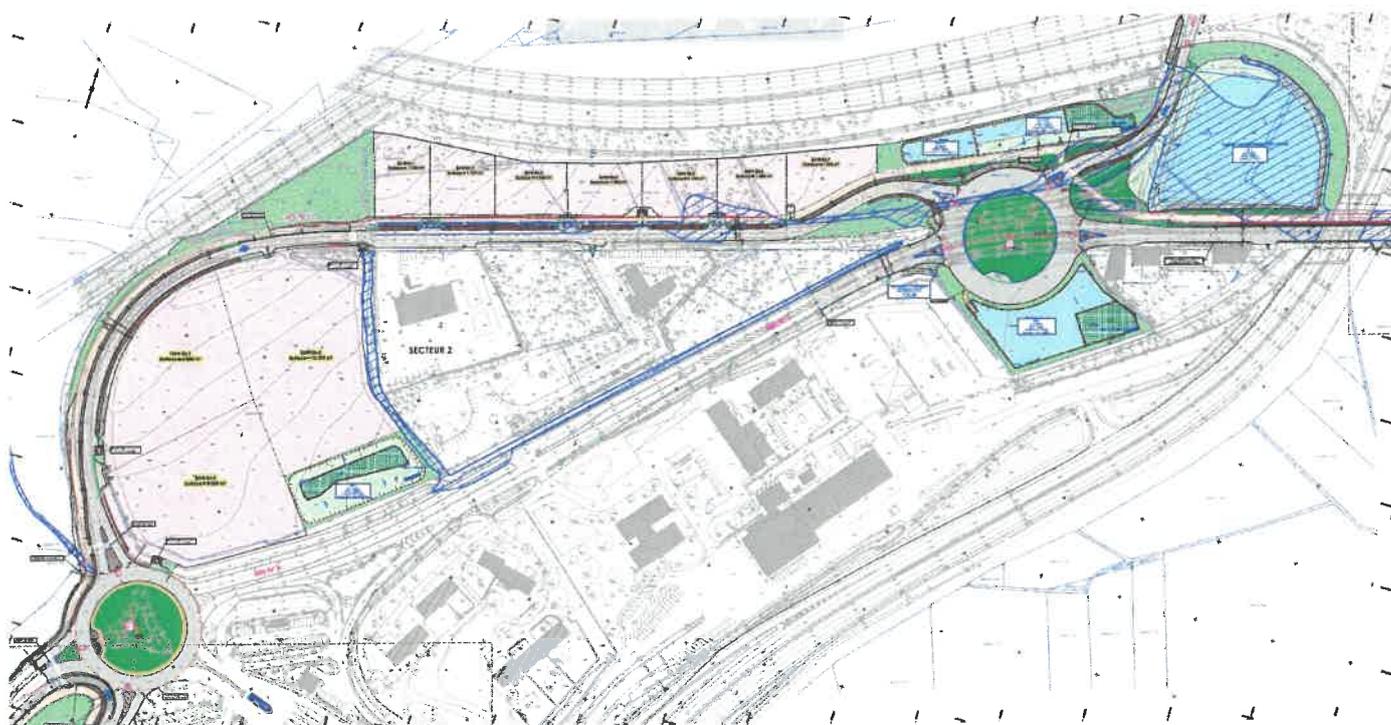
- 10 lots cessibles projetés.
- Il a été estimé 900 emplois environ sur le secteur 2

■ Projet d'aménagement du Secteur 2 :



Extrait Schéma de principes des aménagements de la ZAC

- Dans la continuité de l'intégration des modes doux au sein du schéma des mobilités du secteur 1, **requalification du grand giratoire** existant au sortir de la gare de péage / RND 7, sur l'emprise existante avec ajout d'un **nouveau cheminement doux périphérique**.
Reprises des amorces gare de péage et RDN 7.
- « **Privatisation / déclassement** » à terme du tronçon de la RD 17 : L'aménagement de la ZAC nécessite un apaisement et une adaptation des flux en adéquation avec les activités qui seront développées, et avec les futurs lots qui composeront le secteur 2.
Implantation du cheminement modes doux côté Nord, en continuité des secteurs 1 et 3, impliquant le regroupement des accès aux lots Nord par 2 pour réduire le nombre de croisements avec le cheminement modes doux.
- **Création d'un nouveau giratoire (G3)** essentielle pour scinder les flux en présence et les flux générés par la ZAC, afin de garantir un fonctionnement et une fluidité optimum pour l'ensemble des trajets et itinéraires.
- **Reprise de l'amorce de la section Nord de la RD 17** en fonction du nouveau giratoire G3.
- **Requalification de la RDN 7 – section Ouest** (amont pont A57 et sous pont A57).



Extrait Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Secteur 2 joint

2.3.1 RD 17 – « PRIVATISATION »

■ **Etat actuel :**



Vue direction Nord après giratoire G1



Vue direction Est

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

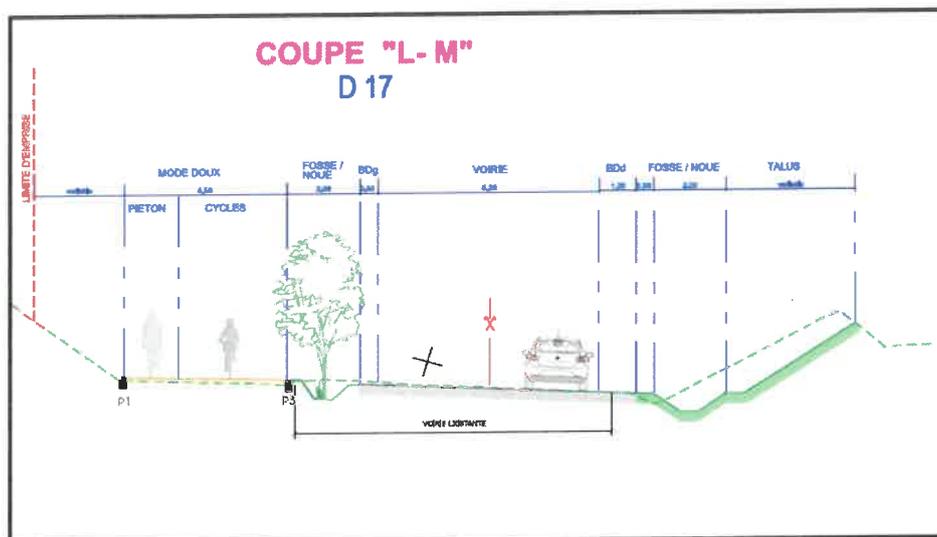


Vue direction Est avant virage / pont sous A8



Vue direction Est avant pont sous A8

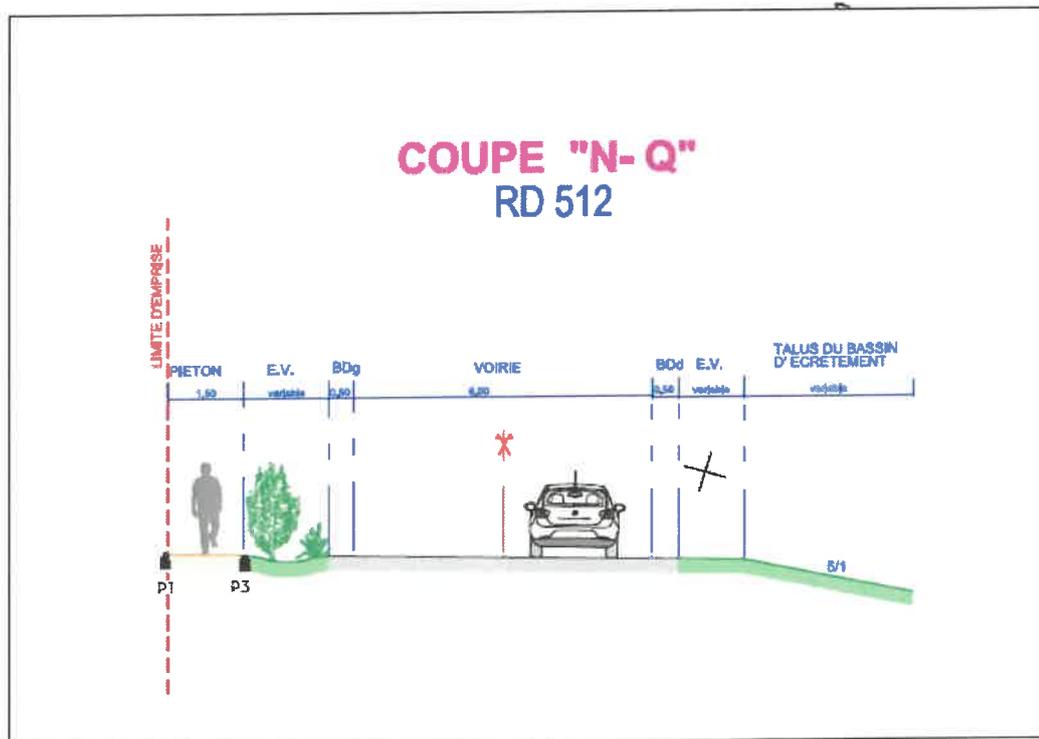
■ **Proposition de l'état projeté / section courante :**



Extrait Profils en travers types des infrastructures primaires et repérage des tronçons joint

- Ajout côté Nord du cheminement modes doux en enrobé coloré – piétonnier largeur 1.50 m + piste cyclable bidirectionnelle largeur 3.00 m - séparation par marquage / peinture. Modes doux et bande roulante séparés par une noue paysagère plantée.
- Largeur de la bande roulante réduite à 6.20 m
- Eclairage : Pas d'éclairage existant. Eclairage des cheminements doux par candélabres – éclairage en respect de la réglementation PMR - en cours d'étude (avec option gestion autonome par panneau photovoltaïque).

■ Proposition de l'état projeté / section en raccordement avec le pont (A8) :



Extrait Profils en travers types des infrastructures primaires et repérage des tronçons joint

- Raccordement progressif entre le cheminement modes doux de la section courante et le trottoir existant sous le pont
- **Eclairage** : Pas d'éclairage existant.

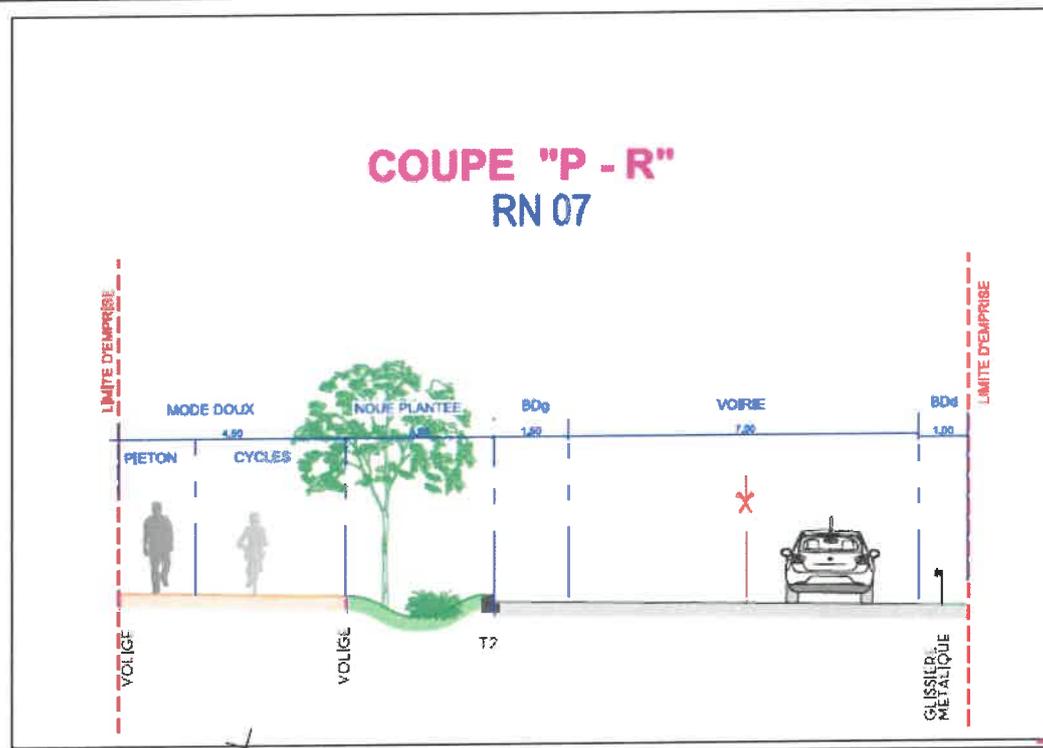
2.3.3 RDN 7 en amont du pont A57

■ Etat actuel :



Vue direction Est avant pont A57

■ Proposition de l'état projeté :



Extrait Profils en travers types des infrastructures primaires et repérage des tronçons joint

- Ajout côté Nord du cheminement modes doux en enrobé coloré – piétonnier largeur 1.50 m + piste cyclable bidirectionnelle largeur 3.00 m - séparation par marquage / peinture. Modes doux et bande roulante séparés par une noue paysagère plantée avec glissière.
- Largeur de la bande roulante : 7.00 m
- Eclairage : Pas d'éclairage existant. Eclairage des cheminements doux par candélabres – éclairage en respect de la réglementation PMR - en cours d'étude (avec option gestion autonome par panneau photovoltaïque).

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

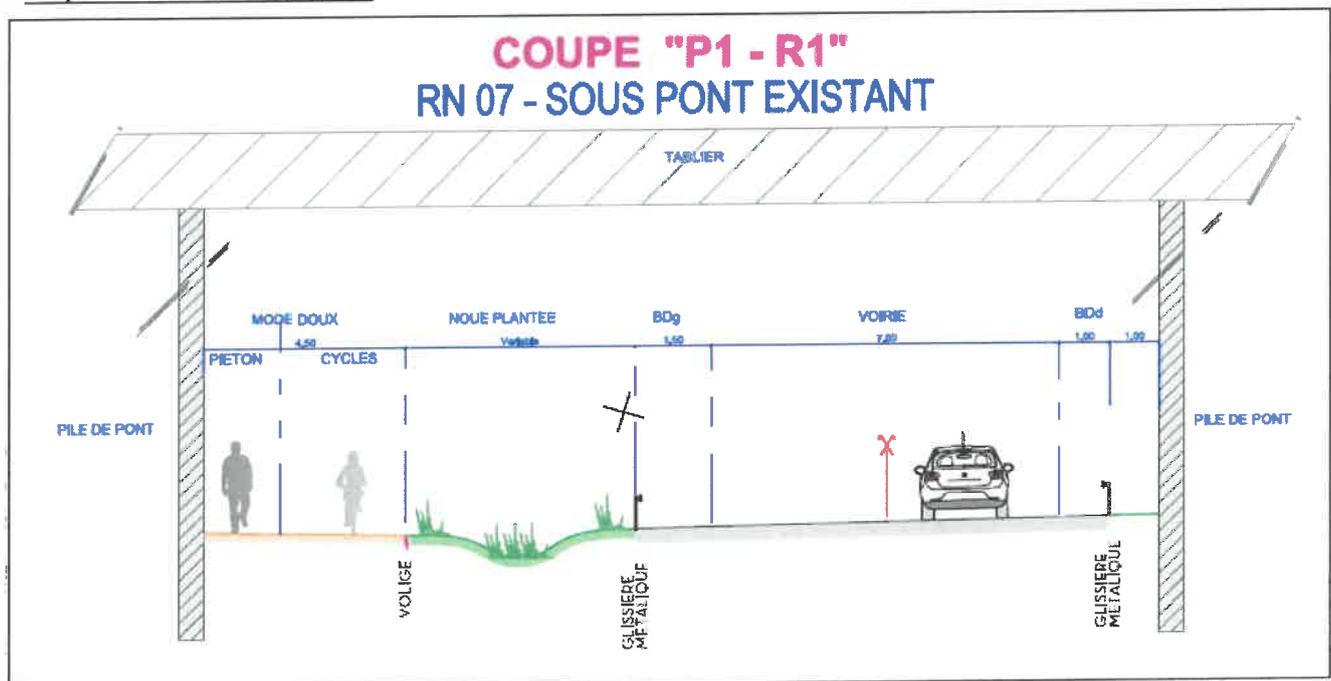
2.3.4 Entre Secteur 2 et Secteur 3 – RDN 7 sous pont A57

■ Etat actuel :



Vue direction Est

■ Proposition de l'état projeté :



Extrait Profils en travers types des infrastructures primaires et repérage des tronçons joint

- Gabarit actuel permettant l'ajout du cheminement mixte modes doux piéton + vélo côté Nord, sous forme de **voie verte**. Voie verte séparée de la bande roulante par un espace vert planté avec glissière.
- Réduction de la largeur avec gain sur zébra existant, à 7.00 m, pour la bande roulante
- **Eclairage** : Pas d'éclairage existant. Eclairage de la voie douce par candélabres – éclairement en respect de la réglementation PMR - en cours d'étude (avec option gestion autonome par panneau photovoltaïque).

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

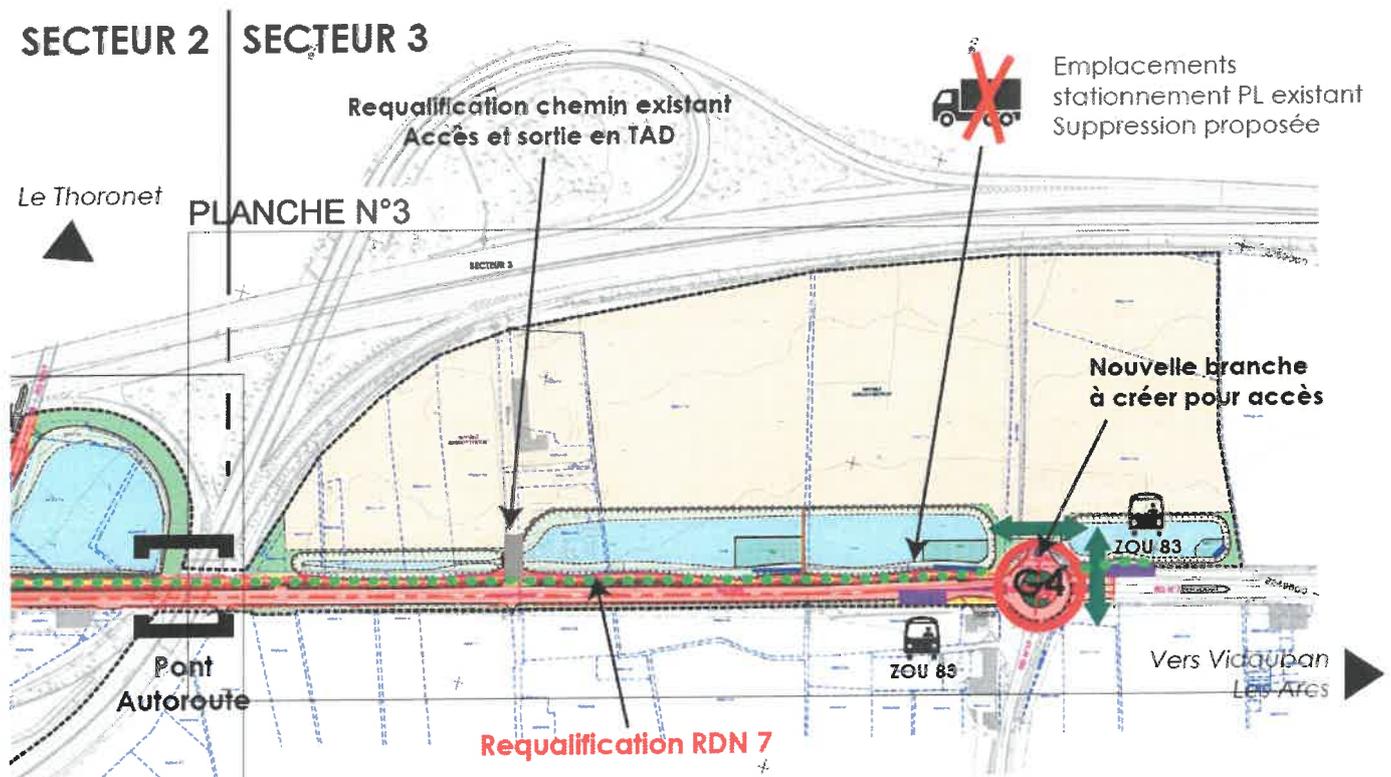
99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

2.4. SECTEUR 3 – RDN 7

- **Programmation envisagée** : Activités productives, Industrie, et notamment Projet de « Vitipole » en lien avec la vigne (embouteillage et fonctions associées), avec des enjeux importants en termes de rayonnement économique pour le territoire.

→ 2 lots « constructeurs autonomes » projetés.

- **Projet d'aménagement du Secteur 3** :



Extrait Schéma de principes des aménagements de la ZAC

- Dans la continuité de l'intégration des modes doux au sein du schéma des mobilités des secteurs 1 et 2, au regard du contexte agricole et de l'ouverture sur le grand paysage (Plaine et massif des Maures), **requalification de la section de la RDN 7 avec ajout d'un nouveau cheminement modes doux côté Nord, sous la forme d'une voie verte, intégrée au sein d'un espace paysager planté accueillant des bassins de rétention paysagers à ciel ouvert (compensation imperméabilisation voirie et future urbanisation du secteur 3). Il est prévu la mise en place de glissières de sécurité (bois-métal) permettant la plantation d'arbres de haute tige dans les espaces verts en interface entre l'accotement et la voie douce.**
- **Requalification du giratoire existant G4 avec création d'une nouvelle branche au Nord pour accès au secteur 3 / Lot 3a.1, et création de traversées sécurisées modes doux.**
- **Requalification du raccordement de l'accès existant pour créer une entrée et une sortie secondaire au secteur 3 sur la RDN 7, avec sortie uniquement en Tourne à Droite. Mise en place de potelets plastiques à l'axe de la RDN 7 pour empêcher le cisaillement.**
- **Préservation des 2 arrêts de transport en commun (Lignes ZOU).**

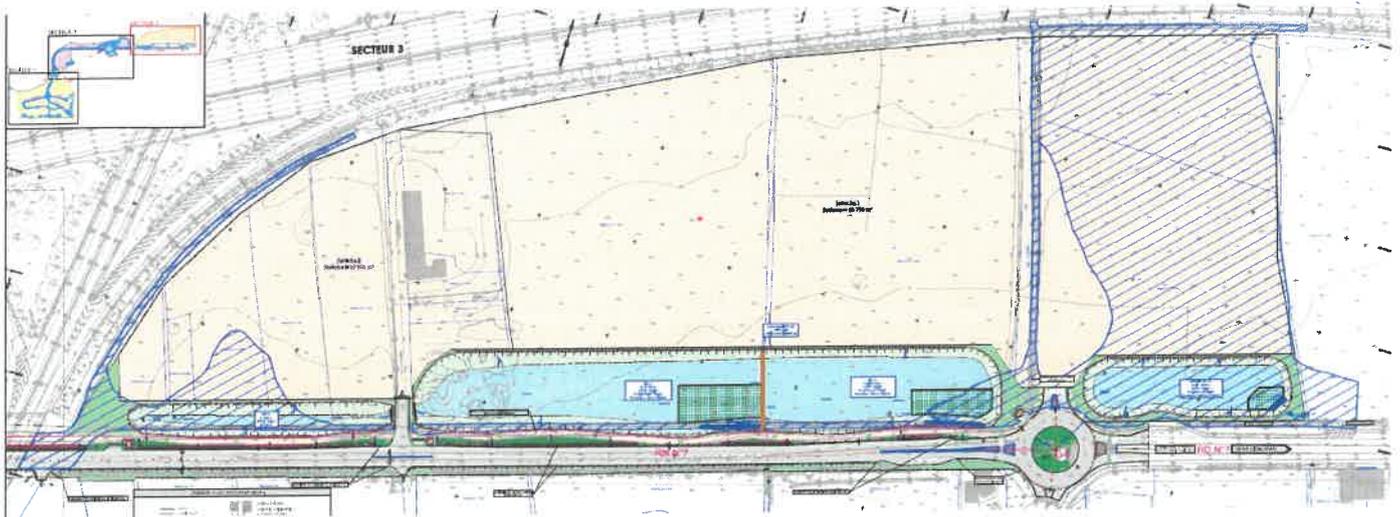
REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

- Suppression nécessaire des stationnements PL existants côté Nord, au regard du futur projet du secteur 3 (visibilité, qualité des perceptions...).



Extrait Plan d'aménagement des infrastructures primaires de la ZAC VARECOPOLE / Secteur 3 joint

■ **Etat actuel :**



Vue direction Est au sortir du pont A57





Vues direction Est

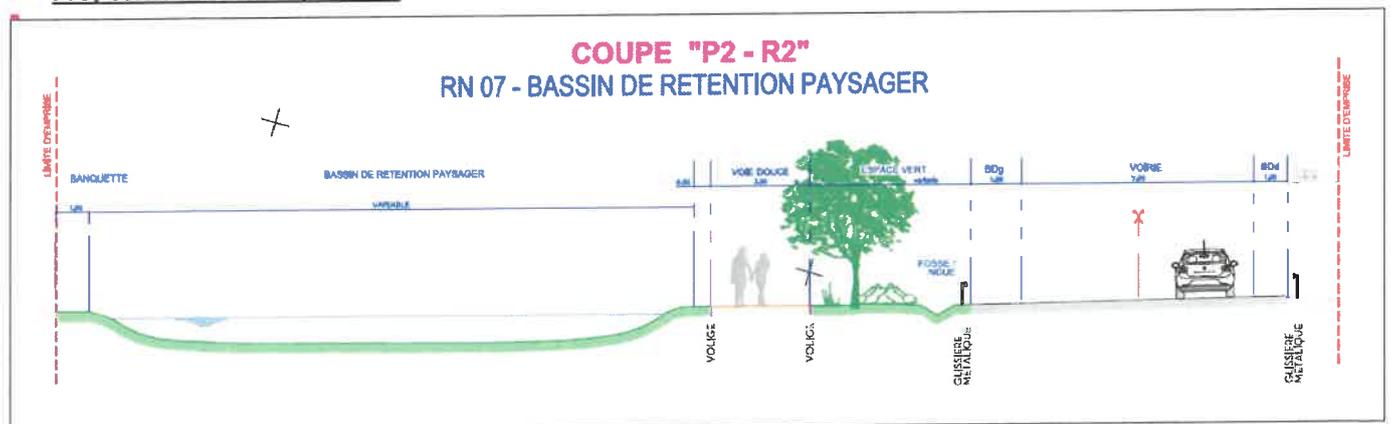


Vue direction Est avant giratoire existant



Vue aérienne giratoire existant

Proposition de l'état projeté :



Extrait Profils en travers types des infrastructures primaires et repérage des tronçons joint

REÇU EN PREFECTURE
 le 20/07/2023
 Application agréée E-legalite.com

- Ajout d'une voie verte côté Nord.
Voie verte séparée de la bande roulante par un espace vert planté avec glissière bois-métal.
- Réduction de la largeur de la bande roulante RDN 7 à **7.00 m avec suppression de la voie de dépassement.**
- Les cyclistes sportifs (trajet Le Cannet / Vidauban) sont reportés sur voirie au niveau des accotements (même sens que circulation).
- Eclairage : Pas d'éclairage existant. Eclairage de la voie douce par candélabres – éclairage en respect de la réglementation PMR - en cours d'étude (avec option gestion autonome par panneau photovoltaïque).

2.5. GIRATOIRES – PRINCIPES D'AMENAGEMENT

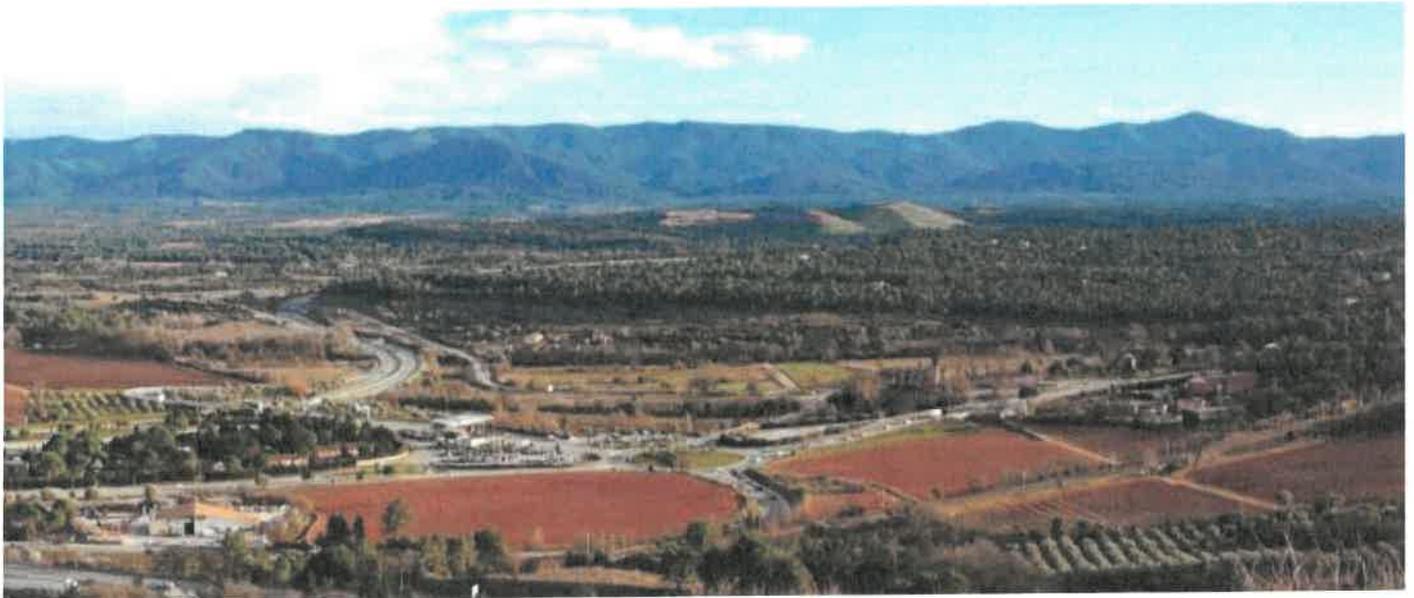
- Au niveau des giratoires G1, G2 et G4 à requalifier, le projet prévoit l'ajout des mobilités douces, avec des traversées pour les piétons et vélos sécurisées en amont de l'anneau, en cohérence avec l'itinéraire mode actif créé entre le Secteur 1 et le Secteur 3.
- Le nouveau giratoire G3 (RDN 7 / RD 17) à créer reprend les mêmes principes.
Il est dimensionné de sorte à sécuriser au maximum les usagers, et à fluidifier au mieux les entrées et sorties de giratoire.

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

Note de synthèse n° 2 des aménagements de la ZAC – Voies Départementales / Proposition de partenariat avec le Département du Var



IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Nom

ZAC VARECOPOLE

Lieu

Communauté de Communes Cœur du Var / Le Cannet des Maures

Mission

Maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics de la ZAC VARECOPOLE

Indice A2

21 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-248300550-20230704-DEL202393_B

SOMMAIRE

| | | |
|----|---|----|
| 1. | PROPOSITION DE PARTENARIAT FONCIER | 3 |
| 2. | PROPOSITION DE PARTENARIAT FINANCIER..... | 10 |

Dans la continuité du courrier du Département du Var, du 19 septembre 2022, le projet de la ZAC VARECOPOLE a évolué, s'est précisé, et prend notamment en compte les observations en respect des demandes formulées par le Département (*voir Note technique en réponse aux observations du courrier du Département du Var du 19/09/2022*).

Le Programme des Equipements Publics (PEP), inscrit au Dossier de Réalisation de la ZAC VARECOPOLE s'est également affiné, et doit aujourd'hui être approuvé par Cœur du Var, lors du Conseil Communautaire du 27 juin 2023. Dans cette optique et pour respecter cet objectif fortement contraint en termes de calendrier, Cœur du Var a besoin de l'accord de principe et de la délibération du Département en préalable, validant la partie du Programme des Equipements Publics de la ZAC concernant le foncier et les ouvrages départementaux.

L'aménagement des infrastructures viaires prévus au titre de la ZAC VARECOPOLE comprend :

- des travaux de requalification sur des ouvrages départementaux existants,
- des travaux de création de nouveaux ouvrages en lien avec les ouvrages départementaux actuels (dévoisement d'un tronçon de la RD 558, création du nouveau giratoire G3 à la confluence de la RDN 7 et la RD 17, création de cheminements doux / pistes cyclables),

en vue de l'intégration des besoins liés au fonctionnement de la ZAC VARECOPOLE, de l'intégration des modes actifs, en cohérence avec le maillage existant, qui permettra l'amélioration générale de la trame viaire, d'un point de vue fonctionnel / flux (insertion voies supplémentaires...), qualitatif et paysager, tout en s'inscrivant dans les objectifs du Plan Vélo du Département.

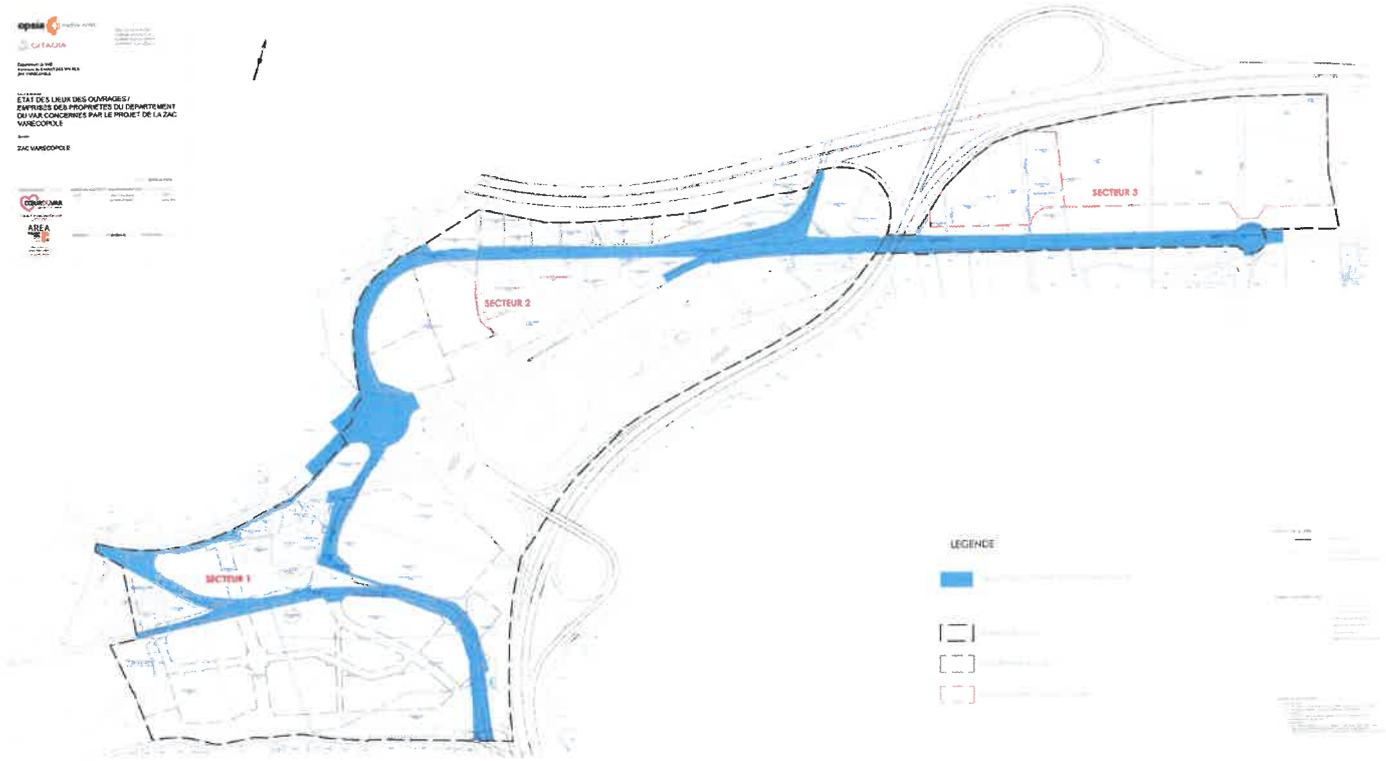
Ainsi, en vue de la convention à établir avec le Département, comme indiqué dans le courrier du 19 septembre 2022, Cœur du Var et son Aménageur, sollicitent le Département afin d'établir un partenariat foncier et financier.

1. PROPOSITION DE PARTENARIAT FONCIER

Pour que l'Aménageur de Cœur du Var puissent effectuer les travaux, il est nécessaire qu'une analyse foncière soit effectuée, pour identifier, et distinguer les différents cas d'interactions entre le projet de ZAC et le foncier du Département, en vue de la ou des conventions à réaliser, entre Cœur du Var / son Aménageur, et le Département.

L'état des lieux et l'état projeté des ouvrages et emprises propriétés du Département sont illustrés par les 2 cartes suivantes.

ETAT DES LIEUX DES OUVRAGES / EMPRISES DES PROPRIETES DU DEPARTEMENT DU VAR CONCERNES PAR LE PROJET DE LA ZAC VARECOPOLE

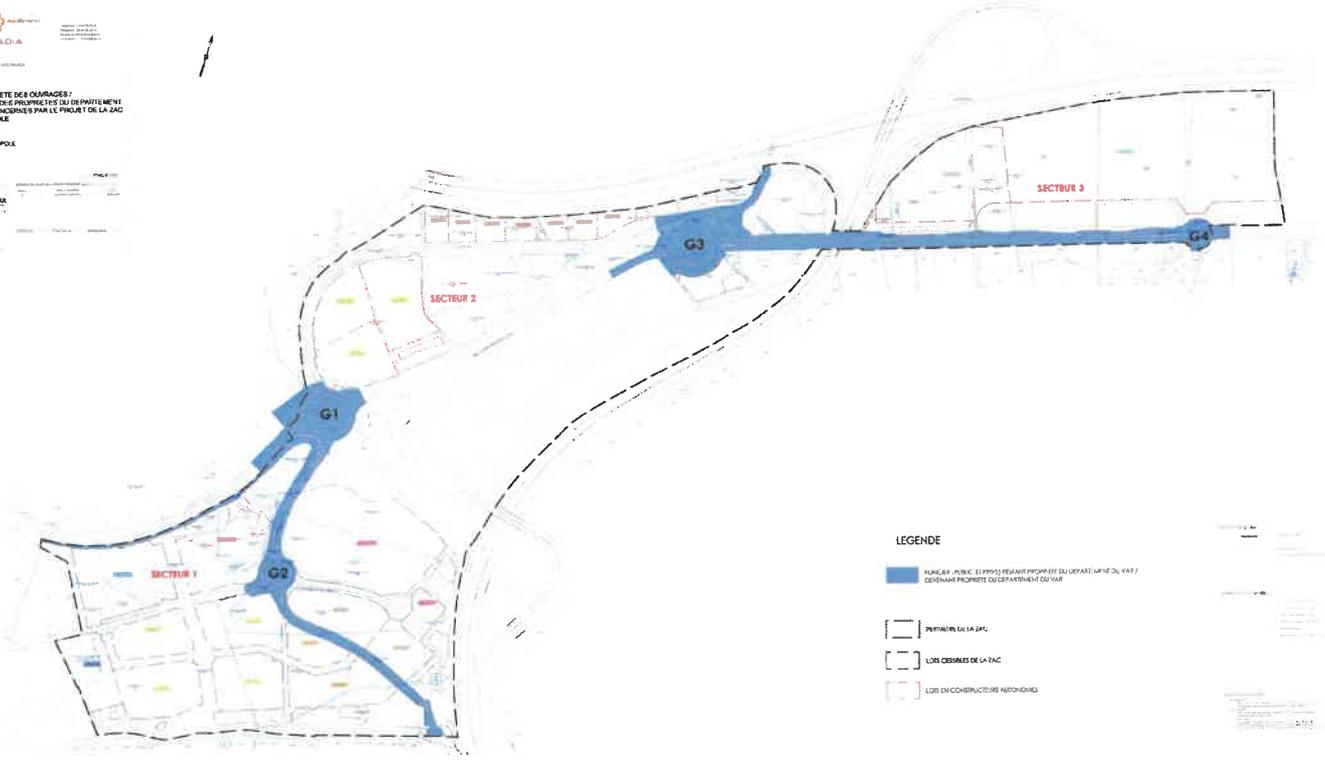


ETAT PROJETE DES OUVRAGES / EMPRISES DES PROPRIETES DU DEPARTEMENT DU VAR CONCERNES PAR LE PROJET DE LA ZAC VARECOPOLE

opsea
CITADIA

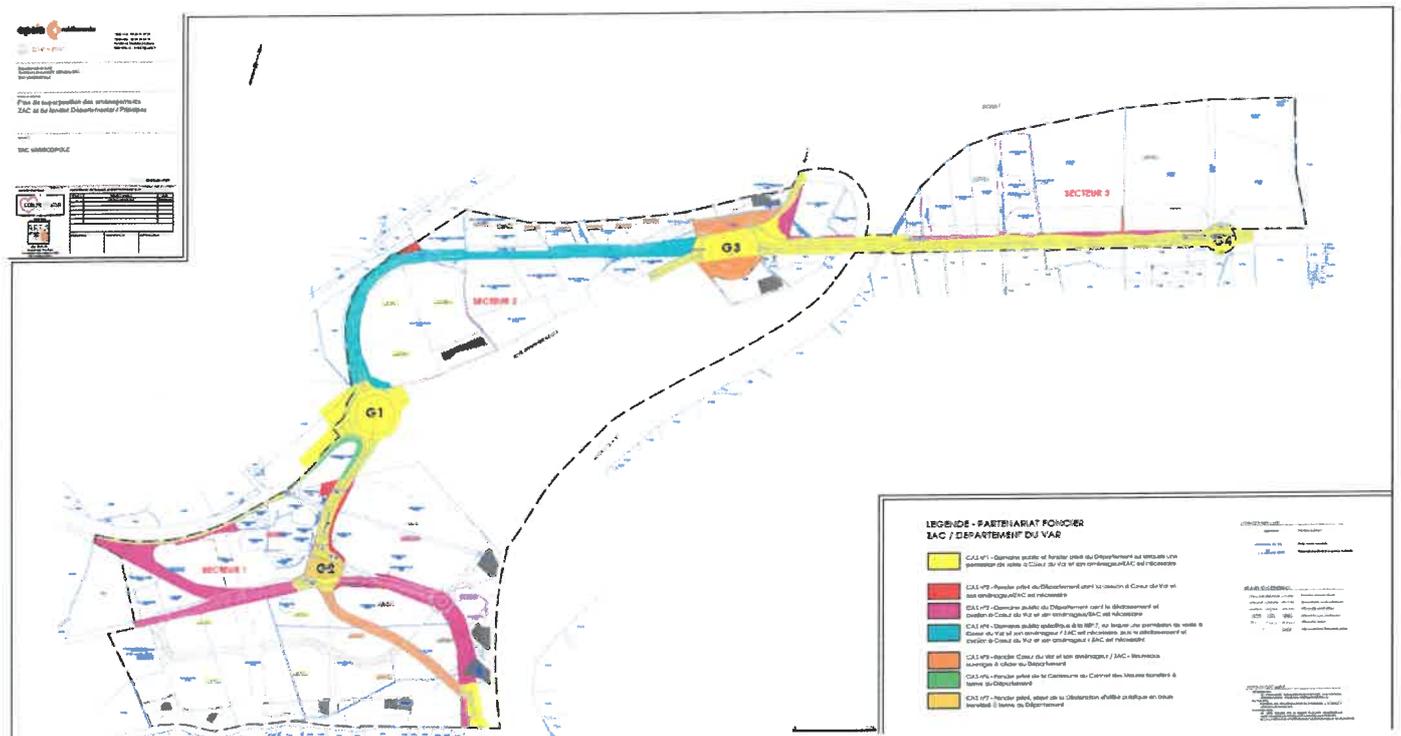
ETAT PROJETE DES OUVRAGES /
EMPRISES DES PROPRIETES DU DEPARTEMENT
DU VAR CONCERNES PAR LE PROJET DE LA ZAC
VARECOPOLE

ZAC VARECOPOLE



REÇU EN PREFECTURE
le 20/07/2023
Application agréée E-legalite.com

Au regard des aménagements projetés et explicités dans Note de synthèse n° 1 des aménagements de la ZAC – Voies Départementales / Description du projet, jointe, cette analyse se traduit par la superposition du projet de ZAC avec le foncier, **public et privé**, du Département, et prend la forme du « **Plan de superposition des aménagements ZAC et du foncier Départemental / Principes** », joint au présent courrier, dont voici un extrait ci-après :



Ce travail de superposition a permis de définir **7 catégories** différentes :



Cas n°1 : Domaine Public et foncier privé du Département sur lesquels une permission de voirie à Cœur du Var et son aménageur / ZAC est nécessaire

Superficie mesurée : 42 719 m²

Cette catégorie **majoritaire** et se situant dans les 3 secteurs opérationnels de la ZAC, correspond aux travaux d'aménagement projetés, visant à **requalifier / réadapter les voies départementales existantes, RDN 7 - RD 558, les giratoires existants G1, G2 et G4**, ainsi que leurs abords respectifs, suivant le projet d'aménagement projeté présenté. Ces travaux intègrent dans les gabarits retravaillés, **les nouveaux cheminements piétons et cyclables / mixtes**.



Cas n°2 : Foncier privé du Département dont la cession à Cœur du Var et son aménageur/ ZAC est nécessaire

Superficie mesurée : 1 908 m²

Cette catégorie correspond à la fois aux besoins de création :

- des **futurs espaces publics viaires et paysagers** de la ZAC (secteurs 1 et 2)
- de **futurs lots cessibles** de la ZAC (Secteur 1).



Cas n°3 : Domaine Public du Département dont le déclassement et cession à Cœur du Var et son aménageur/ ZAC est nécessaire

Superficie mesurée : 17 549 m²

Cette catégorie correspond à la fois aux besoins de création :

- des futurs espaces publics viaires et paysagers de la ZAC, pouvant comprendre des ouvrages de rétention (secteurs 1, 2 et 3)
- des futurs lots cessibles de la ZAC (Secteur 1).



Cas n°4 : Domaine Public du Département spécifique à la RD 17, sur lequel une permission de voirie à Cœur du Var et son aménageur / ZAC est nécessaire, puis le déclassement et cession à Cœur du Var et son aménageur/ ZAC est nécessaire

Superficie mesurée : 12 120 m²

Cette catégorie est spécifique à la RD17, du fait :

- de son devenir à terme : Le tronçon ainsi identifié entre les giratoires G1 existant et futur G3 ne sera plus une voie départementale ; il deviendra une voie de desserte de la ZAC, propre au secteur 2, et devra être intégralement déclassé ;
- de la temporalité du projet de ZAC, et de l'organisation prévisionnelle des travaux par phase : le secteur 2, en respect du PLU en vigueur de la Commune du Cagnet des Maures, sera le secteur dont l'urbanisation sera effectuée dans un second temps, par rapport à l'urbanisation du secteur 1 qui est prioritaire, et à celle du secteur 3 (constructeurs autonomes) ; la viabilisation en termes de réseaux du secteur 1 nécessitera des travaux sur la RD 17, et donc une permission de voirie. Ensuite, suivant le planning, une seconde phase de travaux consistera à requalifier l'intégralité de la séquence pour parvenir à l'aménagement projeté, en connexion avec le nouveau giratoire G3.



Cas n°5 : Foncier Cœur du Var et son aménageur/ ZAC - Nouveaux ouvrages, à céder au Département

Superficie mesurée : 9 156 m²

Cette catégorie correspond :

- sur le secteur 1, au nouveau tronçon de la RD 558 dévoyée,
- sur le secteur 2, au niveau des emprises foncières sur lesquelles sera réalisé le nouveau giratoire G3, en dehors et en continuité du Domaine Public du Département existant.



Cas n°6 : Foncier privé de la Commune du Cagnet transféré à terme au Département

Superficie mesurée : 883 m²

La parcelle F1748 appartient aujourd'hui à la Commune du Cagnet des Maures. Le projet d'aménagement prévoit de créer sur son emprise l'élargissement nécessaire à la continuité des circulations piétonnes et cyclables projetées en parallèle de la RDN 7 et de la RD 558 requalifiées. Ce foncier va être acquis par Cœur du Var et son Aménageur auprès de la commune du Cagnet, et sera transféré au Département.



Cas n°7 : Foncier privé, objet de la Déclaration d'utilité Publique en cours, transféré à terme au Département

Superficie mesurée : 1 502 m²

La parcelle privée G 2296, qui accueille aujourd'hui une partie du giratoire G2 et de la RD 558 existants, fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'une enquête parcellaire conjointe, en cours d'instruction auprès de la Préfecture ; cela implique qu'au terme de la procédure, cette parcelle deviendra la propriété de Cœur de Var et son Aménageur. La partie de la parcelle G2296 qui accueille le giratoire G2, sera donc transféré au Département (le reste de la parcelle restera dans le foncier ZAC vu qu'il s'agit du tronçon de la RD558 abandonné).

Pour l'élaboration de ce plan, en termes de délimitations, il a été considéré, sur les ouvrages et voies départementales requalifiées et à créer, que l'emprise revenant à la gestion/propriété du Département, inclut la chaussée circulée (VL, PL, Transports en Commun) et accotements, les cheminements piétons, les pistes cyclables, les cheminements mixtes (secteur 3), les espaces verts paysagers et noues situés entre la chaussée et les cheminements doux ou en abords directs.

Ce document de principe et les mesures de superficies sont réalisés sur la base du cadastre, le Domaine Public du Département est donc à confirmer sur ses limites réelles, avec notamment le Domaine Public de la Commune du Cannet des Maures.

Ce plan constitue un document support, présentant **les principes de transferts fonciers identifiés comme expliqués ci-avant** ; ceux-ci doivent être affinés avec les services internes dédiés du Département, afin de préciser les modalités exactes de la convention à établir.

La convention permettra d'intégrer d'autres éléments essentiels, comme ceux identifiés lors des échanges de 2021, comme :

- **Les modalités de transfert des ouvrages réalisés**

Dans la même logique que pour les équipements publics en future gestion de la Communauté de Commune Cœur de Var, qui seront remis par son aménageur à Cœur du Var, l'ensemble des ouvrages - requalification des voies départementales, giratoires, création de nouvelles voies et giratoires... - seront rétrocédés au Département du Var, à la livraison et réception des travaux. Les conditions seront à préciser avec le Département.

Secteur 1 :

- Création du cheminement piéton et piste cyclable en rive Sud de la RDN 7
- Création de la voie d'insertion sur G1 et amorce associée RDN 7 / RD 558, avec traversée piétonne et cycle
- Création du nouveau tronçon de la RD558 dévoyée, avec cheminement piéton, piste cyclable et noue associés, reprise des amorces du giratoire G2

Secteur 2 :

- Reprise de l'amorce du giratoire G1, avec traversée piétonne et cycle
- Création du nouveau giratoire G3 à la confluence de la RDN 7 et RD 17, avec traversée piétonne et cycles, et reprise des amorces de la RDN 7 associées

Secteur 3 :

- Requalification de la RDN 7 comprenant l'ajout d'une voie verte en rive Nord, et reprise du giratoire G4

- **Les modalités d'entretien des ouvrages réalisés et rétrocédés**

La délimitation et nature exacte des prestations d'entretien seront à confirmer **ouvrage par ouvrage, et par type d'espace** (chaussée / bande roulante et accotements, noue / fossé pluvial planté, espaces verts d'accompagnement des voies et des giratoires, cheminement piéton et piste cyclable bidirectionnelle).

Aujourd'hui, avec les chaussées des voies départementales et des giratoires, dont la gestion est et revient au Département, Cœur du Var sollicite également le Département **pour la gestion et l'entretien de l'ensemble des espaces d'accompagnement des routes départementales : noue / fossé pluvial planté, espaces verts d'accompagnement des voies et des giratoires, cheminement piéton et piste cyclable bidirectionnelle (hors éclairage).**

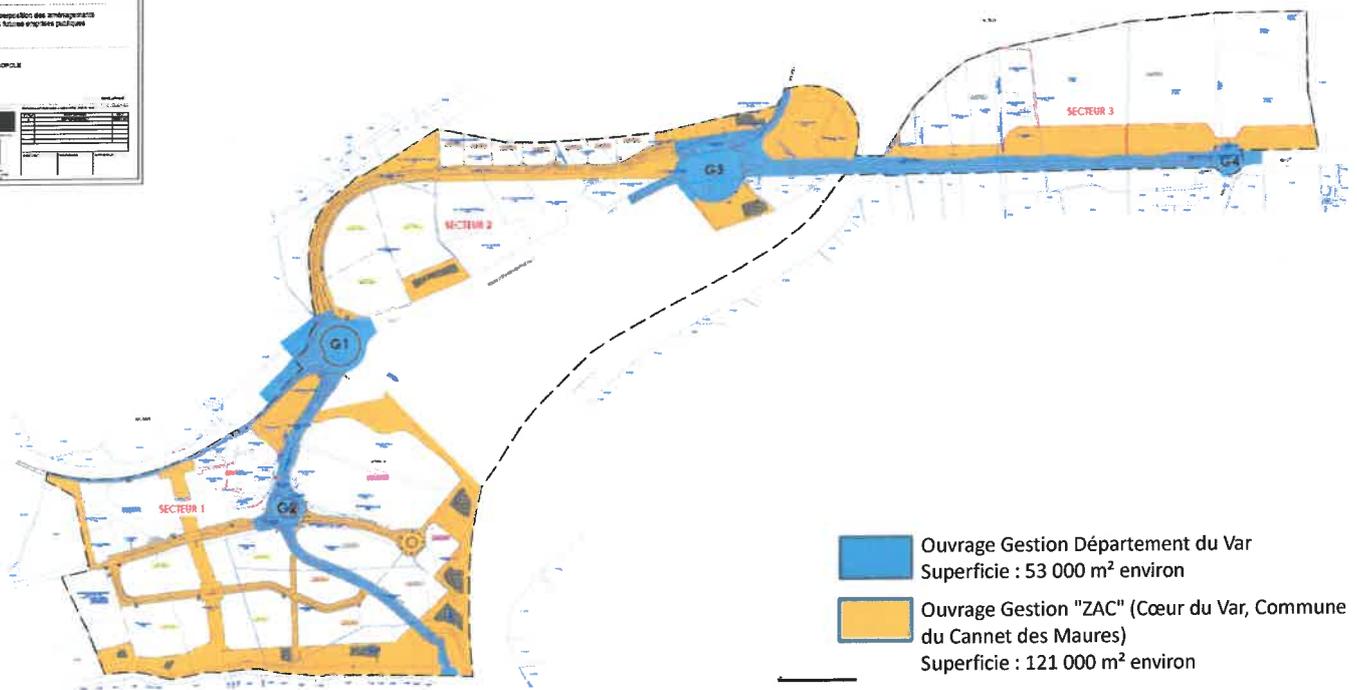
REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2 023 07 04-DEL2 02393_B

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC / REPARTITION DE LA GESTION DES OUVRAGES



2. PROPOSITION DE PARTENARIAT FINANCIER

Jusqu'à aujourd'hui, au regard du montant des travaux correspondant au Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC VARECOPOLE, aucune participation n'a été demandée au Département du Var.

A la suite de consolidations techniques récemment réalisées avec les concessionnaires, **les participations de la ZAC aux équipements publics, nécessaires à l'opération mais situés hors ZAC, ont pris une ampleur financière plus importante que prévu, venant alourdir le bilan financier général devant être porté par Cœur du Var et son aménageur.** On peut évoquer notamment la création d'un nouveau réservoir AEP et raccordement associé, situé à 1.5 km du projet, ainsi que la création d'un nouveau poste source ENEDIS et raccordement, situé à 4km du projet.

Les études de maîtrise d'œuvre, en phase AVP affinées – PRO, parviennent à un **budget total des travaux relatifs au Programme des Equipement Publics (PEP) de la ZAC de 13 615 027.65 € HT (hors aléas et honoraires techniques).**

Ainsi, Cœur du Var et son Aménageur, sollicitent le Département du Var afin d'établir **un partenariat financier**, au-delà de la question des échanges et cessions foncières, qui consisterait à **une participation financière du Département du Var aux travaux projetés sur les infrastructures viaires, dans le cadre du Programme des Equipements Publics de la ZAC (PEP).**

Si ce partenariat était envisageable, il conviendrait de définir **une participation, au prorata des aménagements réalisés, au titre de l'amélioration générale de la trame viaire, d'un point de vue fonctionnel, qualitatif et paysager.**

Afin de définir plus précisément les aides financières potentielles du Département du Var, le tableau ci-après présente une répartition du budget en fonction des travaux et des divers aménagements à réaliser.

En précisions préalables,

- ❖ Les budgets travaux sur lesquels une participation potentielle départementale est sollicitée **portent uniquement sur :**
 - La **réhabilitation de sections de chaussées existantes** (RDN 7, RD 558, RD 17)
 - La **création de nouvelles séquences de voies départementales** associée à un dévoiement de l'existant (RD 558, RD 17 en amont du pont sous A8)
 - La **création et l'intégration des mobilités douces :**
 - sous forme de cheminements piétons et pistes cyclables – venant compléter le gabarit des RDN 7, RD 558 et RD17 dans les secteurs 1 et 2 ;
 - sous forme d'une voie douce le long de la RDN 7 dans le secteur 3
 - La **création d'un nouveau giratoire** (G3 avec RDN 7 et RD 17).
 - La **création de noues plantées en accompagnement des RD** (gestion des eaux de ruissellement / infiltration et accompagnement paysager), ainsi que **l'aménagement paysager des giratoires.**
- ❖ Ces extraits de budgets travaux sur lesquels une participation potentielle départementale est sollicitée, **ne prennent pas en compte :**
 - La mise en œuvre des nouveaux réseaux à mettre en œuvre dans le cadre de la ZAC VARECOPOLE
 - La mise en œuvre de revêtement spécifique (type géogrille ou autre) sur chaussée existante réhabilitée
 - L'éclairage et candélabres associés.

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2 023 07 04-DEL2 02393_B

ESTIMATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENTS - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP) DE LA ZAC VARECOPOLE

| SECTEUR | Dénomination ouvrage | Précisions | Montant €HT | Montant de travaux sur lequel est sollicitée une participation du Département €HT | Pourcentage de participation potentielle du Département % | Montant de participation potentielle du Département €HT |
|------------------|---|---|------------------------|---|---|---|
| SECTEUR 1 | | | | | | |
| | Prestation générales | | 380 000,00 € | | | |
| | Préparation du terrain | | 10 000,00 € | | | |
| | Vole A-B | | 598 425,00 € | | | |
| | Vole C-D | Nouveau tronçon RD 558 dévié, y compris insertion ovale sur vole douce, et noue | 526 350,00 € | 313 300,00 € | à définir | |
| | Vole A1-C2 | | 855 140,00 € | | | |
| | Vole C1-E | | 174 970,00 € | | | |
| | Vole G | | 413 470,00 € | | | |
| | Vole H-I | Réhabilitation RD558 y compris intégration modes actifs et noue | 358 490,00 € | 290 600,00 € | à définir | |
| | Vole K-J | Création modes actifs sur RDN7 | 188 670,00 € | 177 600,00 € | à définir | |
| | Requalification Giratoire G2 | Requalification giratoire existant avec traversée piétons + vélo | 243 050,00 € | 130 400,00 € | à définir | |
| | Requalification Giratoire G1 | Requalification giratoire existant avec traversée piétons + vélo | 363 000,00 € | 218 880,00 € | à définir | |
| | Mall Nord | | 373 894,00 € | | | |
| | Mall Sud A2 - F1 | | 387 476,50 € | | | |
| | Vole F-D | | 744 790,75 € | | | |
| | Bassin de rétention BR1 | | 130 305,00 € | | | |
| | Bassin de rétention BR1bis | | 133 235,00 € | | | |
| | Bassin de rétention BR2 | | 187 850,00 € | | | |
| | Bassin de rétention BR3 | | 325 865,00 € | | | |
| | Bassin de rétention BR4 | | 131 465,00 € | | | |
| | Bassin de rétention BR5 | | 185 540,00 € | | | |
| | Bassin de rétention BR6 | | 210 985,00 € | | | |
| | Accès BR 4, 5 et 6 et Interface paysanner | | 51 380,00 € | | | |
| | Terrassements Cumulé secteur 1 | | 301 222,40 € | | | |
| | Divers commun 3 secteurs (Reprofilage de fossé EP, Connexion sur réseau hors vole nouvelle ou requalifiée pour EU et Electricité) | | 89 300,00 € | | | |
| | Sous Total SECTEUR 1 | | 7 364 873,65 € | 1 130 780,00 € | | |
| SECTEUR 2 | | | | | | |
| | Bassin de rétention BR7 | | 210 000,00 € | | | |
| | Préparation du terrain | | 10 000,00 € | | | |
| | Vole L-M | RD 17 à déclasser | 1 212 080,00 € | | | |
| | Création Giratoire G3 y compris vole N-Q | Nouveau giratoire RDN 7 / RD 17 avec traversée piétons + vélo | 1 001 120,00 € | 481 260,00 € | à définir | |
| | Bassin de rétention BR7 | | 151 434,00 € | | | |
| | Bassin de rétention BR8 | | 224 920,00 € | | | |
| | Bassin de rétention BR9 | Bassins rétention délégué au giratoire | 244 080,00 € | 244 080,00 € | à définir | |
| | Bassin d'écrêtement des crues - BR10 | Bassin d'écrêtement des crues - désinondabilisation de la zone | 157 500,00 € | 157 500,00 € | à définir | |
| | Terrassements Cumulé Secteur 2 | | 728 940,00 € | | | |
| | Sous Total SECTEUR 2 | | 3 940 074,00 € | 882 840,00 € | | |
| SECTEUR 3 | | | | | | |
| | Prestation générales | | 120 000,00 € | | | |
| | Préparation du terrain | | 10 000,00 € | | | |
| | Vole P-R | Requalification RDN 7 et création de la vole douce | 1 325 060,00 € | 639 880,00 € | à définir | |
| | Requalification Giratoire G4 | Requalification du giratoire avec traversée piétons + vélo | 216 760,00 € | 93 500,00 € | à définir | |
| | Bassin de rétention BR11 | | 480 100,00 € | | | |
| | Bassin de rétention BR12 | | 88 200,00 € | | | |
| | Terrassements cumulés secteur 3 | | 69 960,00 € | | | |
| | Sous Total SECTEUR 3 | | 2 310 080,00 € | 733 380,00 € | | |
| | TOTAL TOUT SECTEUR (en € HT) | | 13 615 027,65 € | 2 747 000,00 € | | |

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-24830550-20230704-DEL202393_B

Ainsi, le partenariat entre Cœur du Var, son aménageur et le Département, à travers une participation potentielle du Département, permettrait donc :

- La création d'un nouveau giratoire (G3)
- La réhabilitation de 13 010 m² de chaussée départementale existante, soit un développé d'environ 2002 mètres linéaires (hors RD17 à déclasser)
- La création de 5 600 m² de chaussée départementale, soit un développé d'environ 862 mètres linéaires
- La création de 8540 m² de cheminements dédiés aux modes actifs, soit un développé d'environ 2082 mètres linéaires.
- La création de 920 mètres linéaires de noues plantées.

La mise en place d'un échelonnement des participations (Démarrage des travaux...), suivant l'avancement des travaux, pourrait être étudiée également.

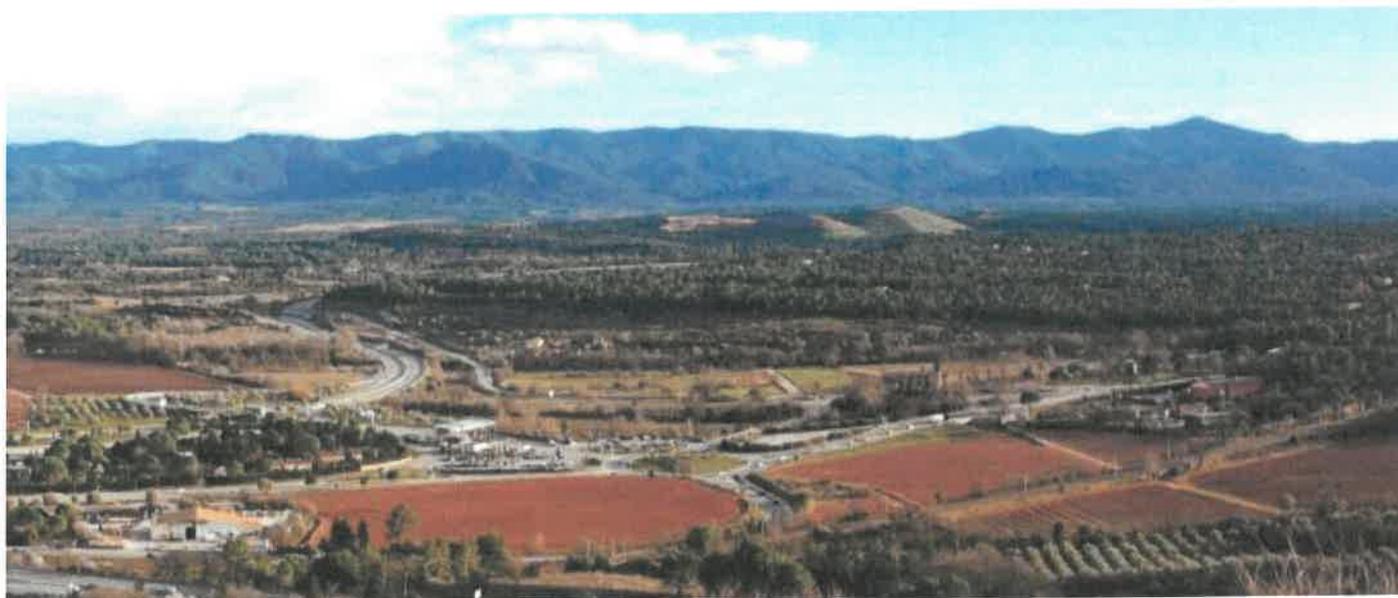
Comme évoqué dans le chapitre précédent, le planning prévisionnel des travaux prévoit en priorité la réalisation des aménagements du secteur 1 et du secteur 3, et enfin du secteur 2. Toutefois, des travaux sur les réseaux sont nécessaires en secteur 2, pour la viabilisation et alimentation du secteur 1.

Le secteur 1 lui-même présentera plusieurs phases, afin de viabiliser notamment le lot 1b.1 (construction à vocation d'Industrie) et pour réaliser le dévoiement de la RD 558. Le planning de travaux sera précisé et travaillé avec le Département du Var, dès que le partenariat sera validé.

Si accepté, ce partenariat financier et participation doit être affiné avec les services internes dédiés du Département, afin de préciser les modalités exactes de cette convention de financement.

A ce jour, au regard du financement du Programme des Equipements Publics de la ZAC porté par Cœur du Var, seule la Région prévoit une participation à hauteur de 1 270 000.00 €.

Note technique en réponse aux observations du courrier du Département du Var du 19/09/2022



IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Nom

ZAC VARECOPOLE

Lieu

Communauté de Communes Cœur du Var / Le Cannet des Maures

Mission

Maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics de la ZAC VARECOPOLE

Indice A2

21 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2023 07 04-DEL2 02393_B

SOMMAIRE

| | | |
|----|----------------|---|
| 1. | SECTEUR 1..... | 3 |
| 2. | SECTEUR 2..... | 6 |
| 3. | SECTEUR 3..... | 7 |

Nota : Ce document a été élaboré en concertation avec les services concernés

En réponse aux observations et demandes formulées dans le courrier du Département du Var du 19 septembre 2023, les modifications et précisions ont été apportées ; elles sont retranscrites dans cette note technique, ainsi que dans les plans / pièces graphiques du présent dossier.

1. SECTEUR 1

Rappel de la question :

Quel traitement pour les modes doux sur le pont Saint-Louis et au-delà ?

Réponse :

Le pont Saint Louis se situe au-delà des limite de la ZAC. Dans le cadre du projet nous prévoyons tout de même de raccorder le mode doux de la ZAC à l'amorce de piétonnier existante.



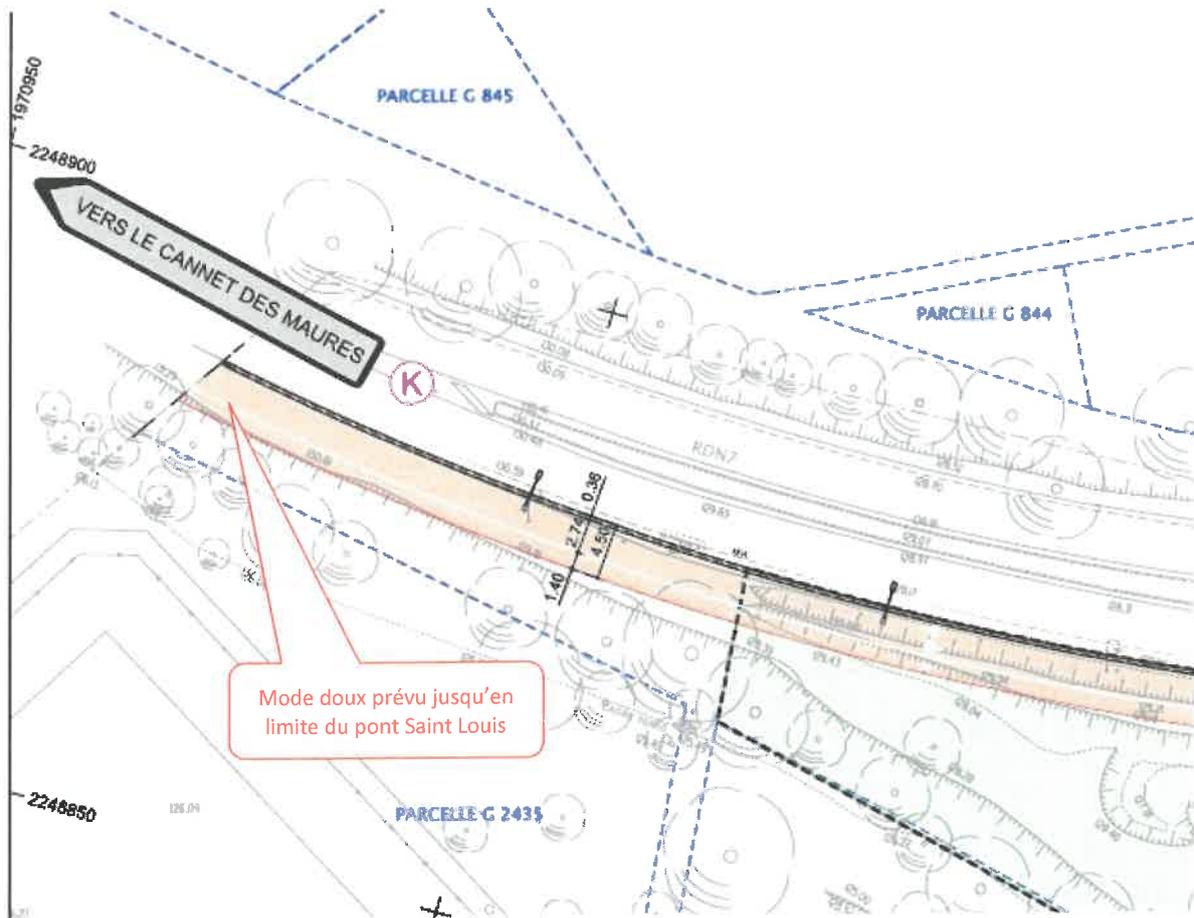
Extrait Street View – au niveau du Pont Saint Louis

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2023 07 04-DEL2 02393_B



Extrait plan de voirie SECTEUR 1 - F3-PL1 14397-01 VOIRIE-A

REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

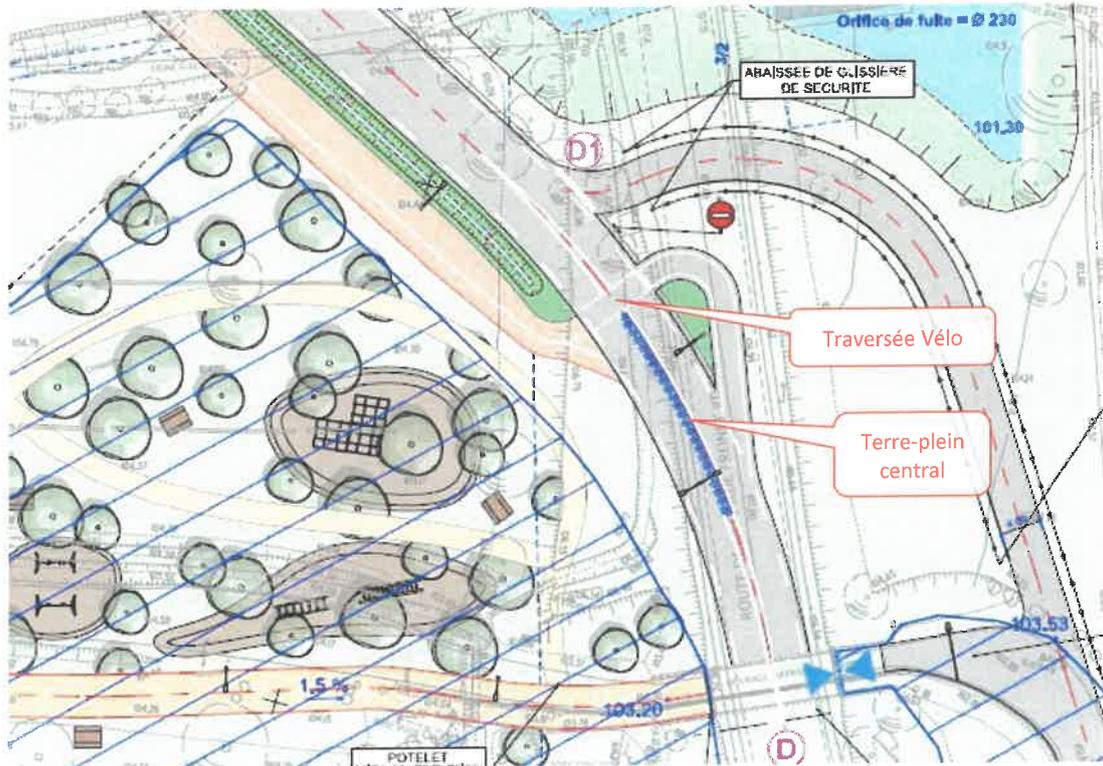
Application agréée E-legalite.com

Rappel de la question :

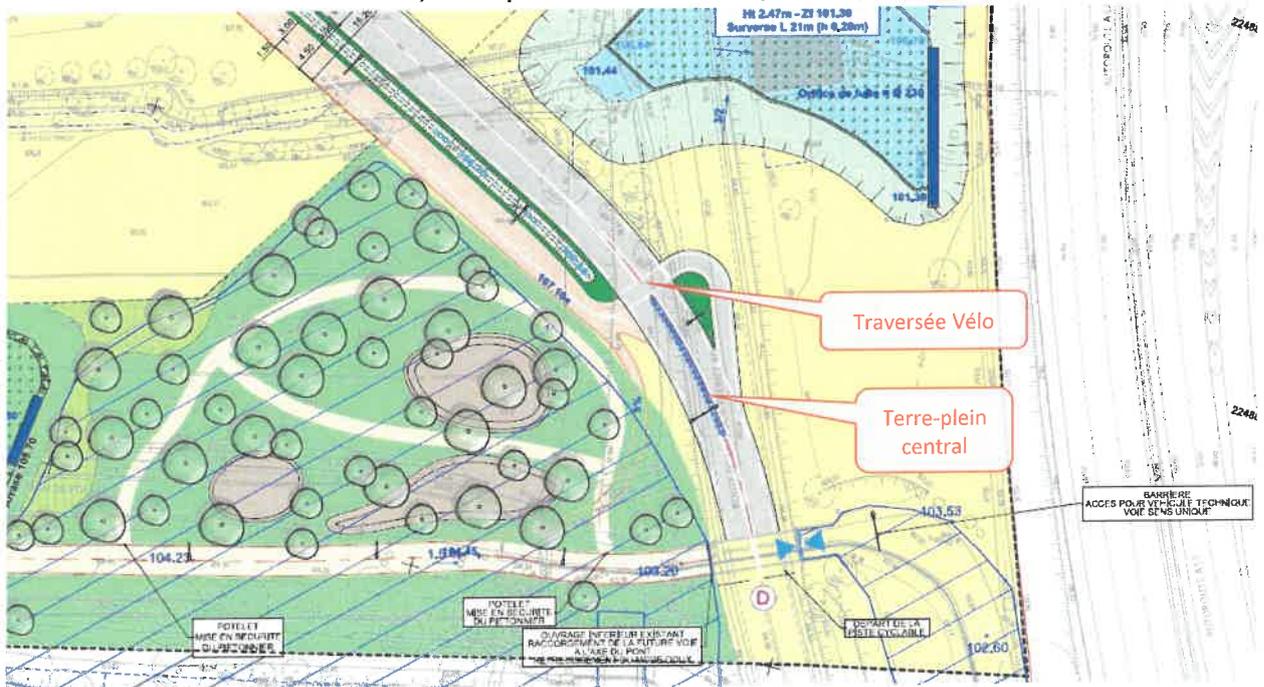
Prévoir une traversée vélo en extrémité sud de la RD 558 pour assurer la continuité cyclable en venant de la Garde-Freinet.

Réponse :

La traversée vélo a été aménagée comme présenté dans l'extrait de plan ci-dessous. Un terre-plein central sera mis en œuvre pour sécuriser la manœuvre des vélos.



→ Pour information, Cœur du Var et la Commune du Cannet des Maures ont demandé la suppression du tronçon D1, correspondant à l'extrait de plan ci-après :



Extrait plan de voirie SECTEUR 1 - F3-PL1 14397-01 VOIRIE-A

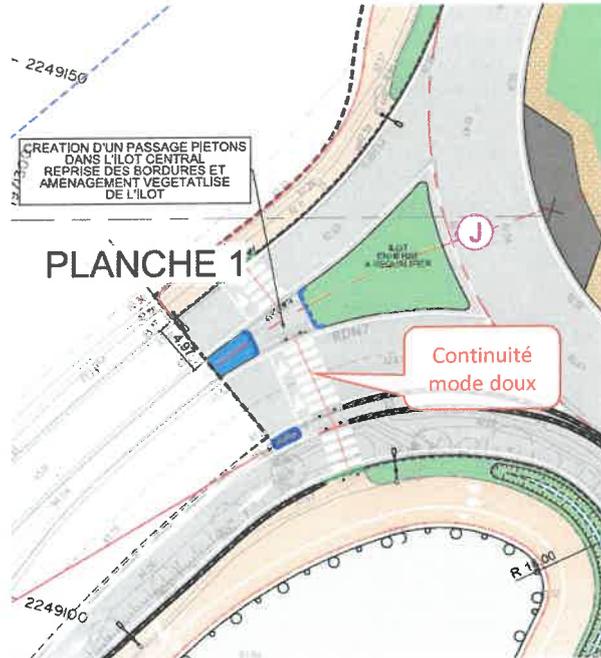
2. SECTEUR 2

Rappel de la question :

RD N7 : Prévoir une traversée vélo sur la branche ouest du giratoire G1 pour assurer la continuité modes doux sur l'ensemble de l'écopôle.

Réponse :

La traversée vélo a été aménagée comme présenté dans l'extrait de plan ci-dessous.



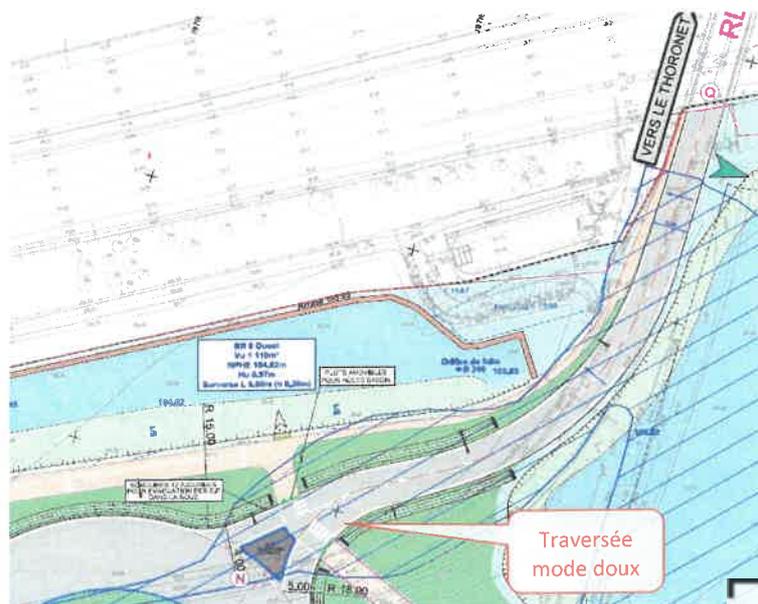
Extrait plan de voirie SECTEUR 2 - F3-PL2 14397-01 VOIRIE-A

Rappel de la question :

RD 17 : Décaler la traversée mode doux vers l'ouest pour une meilleure visibilité par rapport au virage côté Thoronet.

Réponse :

La traversée mode doux a été décalée comme présenté dans l'extrait de plan ci-dessous.



REÇU EN PREFECTURE

le 20/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-083-2483 0055 0-2023 07 04-DEL 2 02393_B

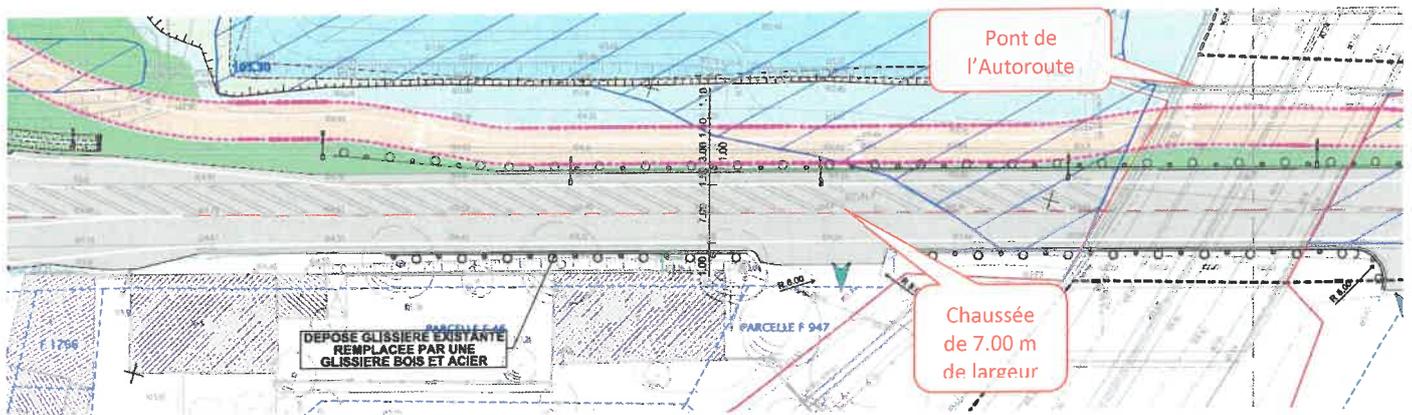
3. SECTEUR 3

Rappel de la question :

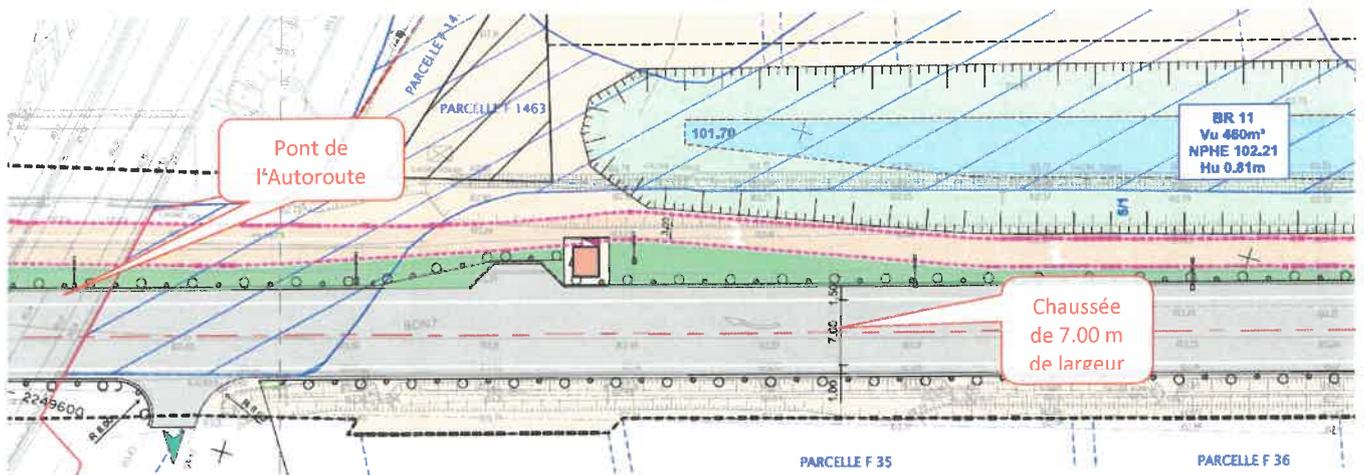
Maintenir une largeur de la chaussée de la RD N7 homogène à 7 m sous le pont où elle est projetée à 6.2m sur le profil en travers P-Q

Réponse :

La largeur de la chaussée a été reprise conformément aux préconisations énoncées. Ceci est présenté dans les extraits de plans ci-dessous.



Extrait plan de voirie SECTEUR 2 - F3-PL2 14397-01 VOIRIE-A



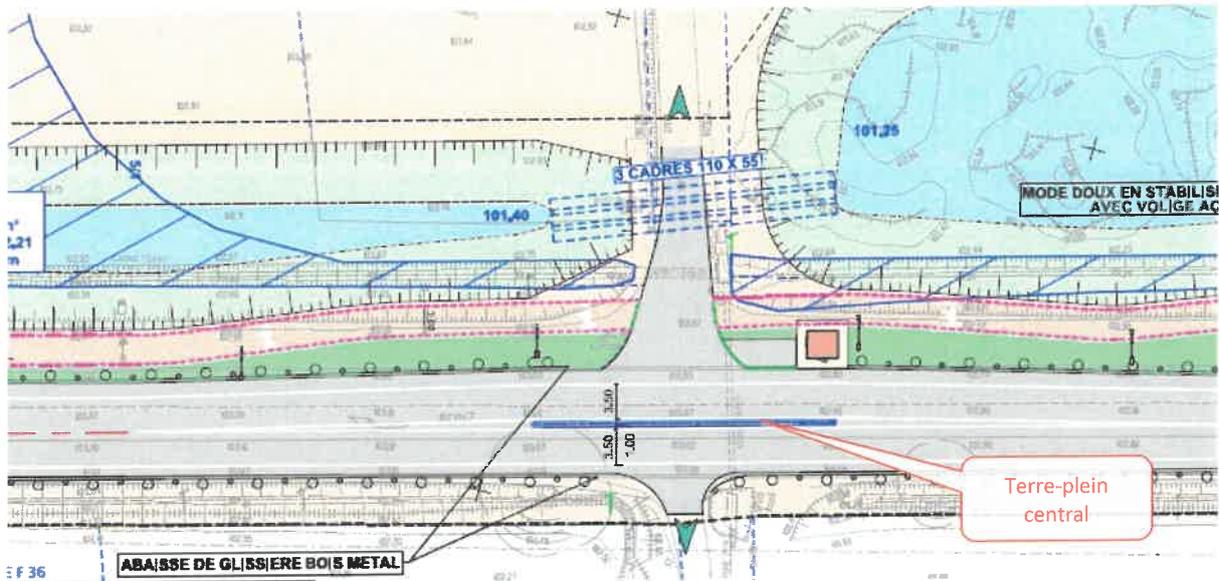
Extrait plan de voirie SECTEUR 3 - F3-PL3 14397-01 VOIRIE-A

Rappel de la question :

Prévoir un TPC pour interdire les tourne à gauche au droit du carrefour situé au milieu du secteur 3.

Réponse :

Le TPC sera mis en œuvre conformément aux préconisations comme décrit dans le plan ci-après.



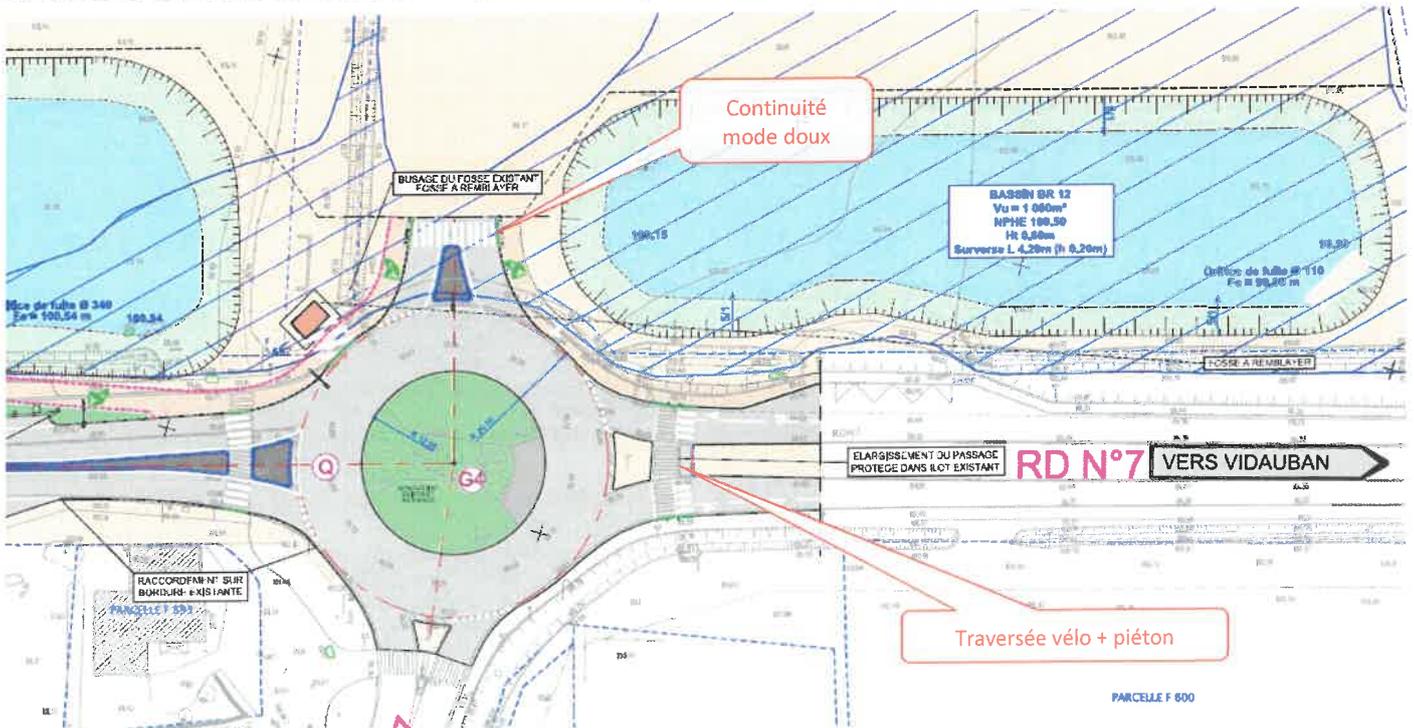
Extrait plan de voirie SECTEUR 3 - F3-PL3 14397-01 VOIRIE-A

Rappel de la question :

Prévoir une traversée vélos en extrémité est de l'Ecopôle (G4) pour assurer la continuité cyclable vers Vidauban.

Réponse :

La traversée sera mise en œuvre comme précisé sur le plan ci-dessous.



Extrait plan de voirie SECTEUR 3 - F3-PL3 14397-01 VOIRIE-A