

Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

ANNEXES

Dossier de PAE

- 4.5.-

COMMUNE DE BAILLARGUES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

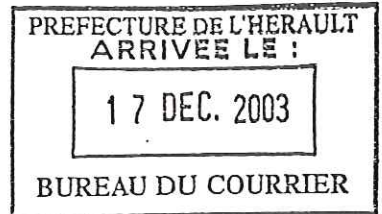
Séance du 13 novembre 2003

Nombre de membres : 29
à l'exercice : 29
Présents ou représentés : 27
Date de convocation : 06/11/03

Présents : MM. MEISSONNIER Jean-Luc – QUIMAUD BOIVIN Christian - ROCCHI Nicole - LIDON LONGUEVILLE Nathalie – PERRIER Thierry – MARTY Philippe – FABRITIUS Hubert - PRAUD Emile - VIALA Vincent – D'AMICO Dominique - ROSSIGNOL Henri - RUBIO Sabine - PLANCHE Dominique - CORDEAU Damien - JUILLARD Jean-Paul – HUBSCHER CARPENTIER Muriel - DUBOIS Véronique - LECCIA Simon - BORT André - BLANC GIORDANO Martine - DOULS Christian.

Absents représentés :

M. DURIX Olivier par M. MARTY Philippe
Mme JUNG Anick par Monsieur le Maire
Mme LANDAIS Evelyne pour M. JUILLARD Jean-Paul
M. NOY André par M. LECCIA Simon
Mme LOUESSARD Christiane par M. BORT André
Mme SIMAR Anne-Claire par Mme BLANC GIORDANO Martine



Absente excusée : Mme SOULIER Marguerite

Absente : AIOUAZ Farida

Secrétaire de séance : Madame ROCCHI Nicole

OBJET : PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : ZONE II NA COLOMBIERS

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que l'article L.332-9 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 modifiée, permet à la commune d'instituer un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) dans un ou plusieurs secteurs de son territoire afin de mettre à la charge des constructeurs ou lotisseurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Il peut être envisagé la création de plusieurs PAE successifs, et la répartition du coût des équipements peut être ainsi affectée entre ces opérations successives. Le présent PAE est donc une première phase de financement des équipements publics qui sera suivie d'autres opérations qui seront soumises à l'approbation du Conseil Municipal.

Le régime des participations ainsi institué exclut le secteur concerné du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

Les équipements inscrits au programme du PAE sont des équipements d'infrastructure et de superstructure.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 26 septembre 2002 le Conseil Municipal a délimité un périmètre d'étude. Il s'agit à présent de passer à une seconde phase qui est l'approbation effective sur la base des études qui ont été menées d'un PAE pour le secteur concerné.

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture le	17/12/2003
Et publication ou notification le	17/12/2003

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier, 2 mois à compter de la plus récente des deux dates ci-dessus mentionnées.
L'acte est publié au registre des actes administratifs de la commune.

Le secteur concerné s'inscrit dans la zone IINA, lieu-dit « Les Colombiers » d'une superficie de 8 hectares environ, tel qu'il est délimité dans le document graphique joint à la présente délibération. Le choix de ce secteur n'est pas arbitraire. Il correspond à une zone d'urbanisation future dont la situation justifie que l'urbanisation soit d'abord envisagée à cet endroit. Ce secteur constitue, en effet, un lieu privilégié d'extension de l'urbanisation, tant par sa localisation en continuité de l'agglomération, que selon les études réalisées dans la perspective d'approbation de la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, pour la réalisation d'opérations d'habitats.

Le Conseil Municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévu pour la réalisation du programme d'équipements publics, ainsi que la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs ou lotisseurs.

L'article L.332-9, dans sa dernière rédaction, issue de la loi du 9 février 1994, pose un principe de proportionnalité qui signifie que, lorsque les équipements pourront servir à d'autres personnes que les habitants ou usagers du secteur, ces derniers ne financeront qu'une part proportionnelle à leurs besoins. Il est, de ce fait, parfaitement admis que tous les équipements ne soient pas nécessairement installés dans le périmètre du PAE.

Dans le cas présent, le programme des équipements à réaliser concerne :

I. Au titre des travaux d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone IINA lieu-dit « Les Colombiers » :

A. Voirie.

1) Giratoire sur la RD 26^E

Il s'agit de la réalisation d'un giratoire dont le diamètre sera de l'ordre de 15 à 30 ml. Un accord de principe a été obtenu de la Direction des routes départementales.

Estimation : 250.000 € HT

2) Carrefour de la RD 106E2

Il s'agit de la réalisation d'un carrefour dit en T avec des îlots centraux et zone de stockage pour tourne à gauche. Sa réalisation nécessitera des acquisitions foncières le long de la RD 106E2. Les caractéristiques définies ci-dessus nous ont été préconisées par la Direction des routes départementales.

Estimation : 70.000 € HT

3) Carrefour sur la RN 113

Réalisation de deux voies d'insertion afin d'éviter les feux :

- voie en venant de l'ouest sur la RN 113
- voie en venant de la route départementale 26^E

Estimation : 185.000 € HT

4) Piste cyclable et chemin piéton

Ces travaux seront réalisés le long de la RD 26E depuis le passage inférieur sous la voie ferrée jusqu'à la RN 113.

Cette piste cyclable en enrobé d'une largeur de 2.50 ml sera accompagné d'un espace vert de part et d'autre. L'emprise globale sera d'environ 6 ml.

Estimation : 50.000 € HT

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture le	
Et publication ou notification le	

ent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier, 2 mois à compter de la plus récente des deux dates
essus mentionnées.

publié au registre des actes administratifs de la commune.

B. Réseaux.

1) Transformateur

Fourniture et pose d'un transformateur EDF.

Estimation : 40.000 € HT

2) Moyenne tension

Raccordement au réseau existant.

Estimation : 10.000 € HT

3) Eclairage public

Réalisation d'un éclairage public le long de la RD 26E depuis la voie ferrée jusqu'à la RN 113.

Estimation : 30.000 € HT

4) Eaux usées

Création d'un réseau gravitaire diamètre 315 entre les routes départementales RD 26E et 106E2.

Estimation : 40.000 € HT

5) Pluvial

Création d'un bassin de rétention pour l'ensemble du secteur, sa réalisation nécessitera des acquisitions foncières.

Estimation : 40.000 € HT

6) Eau potable

Frais de branchement sur le réseau existant.

Estimation : 5.000 € HT

7) Téléphone

Frais de branchement sur le réseau existant.

Estimation : 5.000 € HT

C. Acquisitions.

Acquisitions foncières pour la réalisation de l'ensemble des travaux, soit environ 3.000 m².

Estimation : 78.000 € HT

D. Honoraires.

1) Etudes

Géomètre	7.600 € HT
BET	35.000 € HT
Assistance à maître d'ouvrage	12.000 € HT

2) Travaux

Géomètre	4.000 € HT
BET	21.000 € HT
CSPS	2.000 € HT

Total des travaux VRD y compris acquisitions et honoraires pour l'ensemble du secteur :

884.600 € HT

arrondi à :

885.000 € HT

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture le	
Et publication ou notification le	

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier, 2 mois à compter de la plus récente des deux dates ci-dessus mentionnées.

Le présent acte est publié au registre des actes administratifs de la commune.

II. Au titre des équipements de superstructure pouvant servir à d'autres personnes que les habitants ou usagers du secteur PAE :

A.	Crèche	Estimation : 800.000 € HT
B.	Ecole maternelle	Estimation : 1.200.000 € HT
C.	Centre de loisirs (CLSH)	Estimation : 700.000 € HT
D.	Parc	Estimation : 2.000.000 € HT
E.	Equipements sportifs, deux terrains de foot, Club-house, tennis couvert	Estimation : 1.600.000 € HT
TOTAL		Estimation : 6.300.000 € HT

La population susceptible d'être accueillie dans le secteur PAE est évaluée à environ 300 habitants ou usagers, soit 5% de la population totale qui est de 6000 habitants environ.

Le respect du principe de proportionnalité conduit donc à mettre à la charge des futurs utilisateurs la totalité des équipements de desserte concernant exclusivement le secteur du PAE prévus au I et seulement 5% du montant des travaux prévus au II, au titre des équipements de superstructure pouvant servir à d'autres personnes que les habitants ou usagers du secteur.

Le Conseil Municipal, ouï le rapport de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, approuve les conclusions de ce rapport,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le PAE « Les Colombiers », sur un secteur d'une superficie de 8 hectares environ, situé en zone II NA du POS, figurant au document graphique ci-joint, et destiné à créer les conditions nécessaires à l'aménagement d'une zone d'habitation.

Article 2 : de fixer comme suit, conformément aux indications et propositions de Monsieur le Maire, le programme des équipements publics :

1 Au titre des infrastructures :

- Carrefour giratoire sur la RD 26 E
- Carrefour sur la RD 106 E2
- Carrefour sur la RN 113
- Piste cyclable et chemin piéton le long de la RD 26 E
- Transformateur EDF
- Raccordement au réseau MT existant
- Eclairage public
- Réseau gravitaire eaux usées
- Bassin de rétention
- Branchement au réseau eau potable
- Branchement téléphone.

2 Au titre des superstructures :

- Crèche
- Ecole maternelle
- Centre de loisirs
- Parc
- Equipements sportifs

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture le	
Et publication ou notification le	

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier, 2 mois à compter de la plus récente des deux dates ci-dessus mentionnées.

Le présent acte est publié au registre des actes administratifs de la commune.

Article 3 : de prendre acte du coût des acquisitions foncières pour la réalisation de l'ensemble de travaux, ainsi que du montant des honoraires dus pour études et travaux, conformément aux indications et propositions de Monsieur le Maire.

Article 4 : de retenir en conséquence un coût total des acquisitions foncières, études et travaux d'équipement de 7.185.000 € HT.

Article 5 : de mettre à la charge des futurs utilisateurs la totalité des équipements de desserte, soit la somme de 885.000 € HT, et 5% du montant des travaux prévus au titre des superstructures, soit 315.000 € HT, donc, au total, pour l'ensemble du secteur, la somme de 1.200.000 € HT.

Article 6 : que seront déduites de cette somme les subventions que la commune pourra éventuellement obtenir.

Article 7 : d'évaluer à 15.000 m² la SHON prévisible qui sera réellement construite dans le secteur du PAE, de telle sorte que le montant de la participation demandée aux lotisseurs ou constructeurs soit en rapport avec l'ampleur des constructions édifiées.

Article 8 : de moduler le montant de la participation en fixant un coefficient 1 pour les constructions à usage d'habitation individuelle, et 0,5 pour les constructions de logements sociaux.

Article 9 : de calculer la participation sur la base du coût du programme d'équipements tel qu'il a été défini aux articles 5 et 6 en fonction du dernier indice TP 01 connu à la date de délivrance de l'autorisation de lotir ou du permis de construire, la valeur de base étant celle du 1^{er} Novembre 2003.

Article 10 : de fixer le délai de réalisation des équipements d'infrastructure (évalués à 885.000 € HT) à 8 ans, et des équipements de superstructure (évalués à 6.300.000 € HT) à 12 ans.

Article 11 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer les conventions éventuelles à passer avec les constructeurs ou lotisseurs.

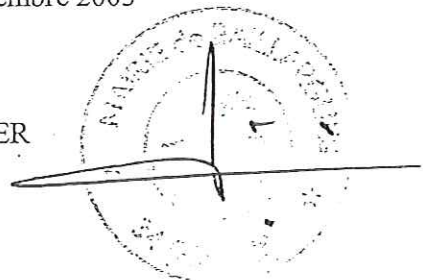
Article 12 : décide que les sommes indiquées dans la présente délibération seront augmentées du montant de la TVA en vigueur.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et affichée en Mairie pendant un mois, et mention en sera publiée dans deux journaux régionaux et locaux diffusés dans le département.

Une copie sera jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait conforme, le 25 novembre 2003

Le Maire,
Jean-Luc MEISSONNIER



Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture le	
Et publication ou notification le	

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier, 2 mois à compter de la plus récente des deux dates ci-dessus mentionnées.
L'acte est publié au registre des actes administratifs de la commune.