

Révision du Plan Local d'Urbanisme de MARMANDE



>> 07. ANNEXES

> Annexe 5- PAE

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	19/11/1998	29/03/2004	14/02/2005 01/03/2006 02/04/2007
Révision n°1	22/06/2008	10/01/2011	24/10/2011
Modification simplifiée n°1	/	/	27/01/2014
Modification simplifiée n°2	/	/	27/10/2014
Modification simplifiée n°3	/	/	15/12/2014
Modification simplifiée n°4	17/03/2015	/	18/05/2015
Mise à jour	/	/	31/12/2015
Révision n°2	02/11/2015	06/05/2019	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mercredi 28 janvier 2004 à 18 heures 30

Nombre de conseillers en exercice : 32

Présents : 25

Votants : 28

Le Conseil Municipal de la commune de Marmande, légalement convoqué le 19 janvier 2004, s'est réuni le mercredi 28 janvier 2004 à 18 heures 30, dans la salle du Conseil Municipal de Marmande, en sa séance publique, sous la présidence de M. Gérard GOUZES Maire de Marmande.

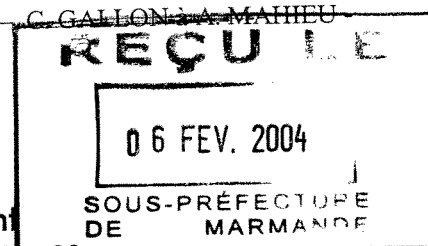
Présents : G. GOUZES, Maire, J. MARTINOT, J. BILIRIT, G. SPIESSER, C. ROQUES, M. NORMAND, G. LUCMARIE, P. SAINT-UPERY, R. SORIN, Adjoints, M-C. SAEZ, C. ALTES, A. MAHIEU, P. PEYRE, P. MASIP, V. SAUMON, R. LIZERE, F. ROSEN, J-P. GONDELLON, M-C. FICHOUE, N. VIEILLEFOND, C. CESA, A. COUSSY, J. GARIN, J. HOCQUELET, MOLIERAC, Conseillers Municipaux
Absents ou excusés : M. CERUTI, C. BLANC, M-O. BLIN-PREVOST, S. BLANCHER, S. GOMBAUD, J. GUERARD, C. GALLON -

Pouvoirs : C. BLANC à G. GOUZES - M-O. BLIN-PREVOST à J. BILIRIT - C. GALLON à A. MAHIEU

~ ~ ~ ~ ~

A . 23

Financement de l'aménagement Programme d'aménagement d'ensemble de la 2^e couronne



Monsieur BILIRIT expose au Conseil l'avancement des réflexions sur la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé que la révision a été prescrite le 19 novembre 1998.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu les 14 novembre 2002, puis le 30 juin 2003. Son complément, plus tourné sur l'urbanisme opérationnel, a été débattu, quant à lui, le 17 novembre 2003.

Précisons que des réunions thématiques ont eu lieu avec les services indiqués par Monsieur le Préfet dans son Porter à Connaissance : par exemple en matière de zone agricole et plus particulièrement d'A.O.C., ou en matière de protection du patrimoine avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Ainsi, le périmètre de protection des monuments historiques va être modifié dans le futur document d'urbanisme. Mais également à un prochain Conseil, il sera proposé un dossier de demande d'inscription de plusieurs monuments, qu'il est du devoir de la municipalité de proposer à la protection.

Puis en 2005, c'est un dossier de Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) qui sera présenté au Conseil Municipal, et cela suite aux réflexions menées avec monsieur DIOT, Architecte des Bâtiments de France.

Suite aux orientations du P.A.D.D., plusieurs délibérations ont été présentées au Conseil Municipal :

- le 15 décembre 2003, les participations pour raccordement à l'égout ;
- aujourd'hui, la taxe locale d'équipement et la modulation de ses taux ;
- ainsi que, la participation pour non réalisation d'aires de stationnement ;
- aujourd'hui, est également présenté le dossier de création de la ZAC Marmande - Sainte-Bazeille dite ZAC de la Plaine, accompagné d'une participation de la ZAC de 330 000 euros à l'extension du réseau Eaux Usées dont la Commune est maître d'ouvrage ;

- est présentée, à cette même séance du Conseil, l'approbation du Schéma d'Assainissement qui sera intégré dans le futur document d'urbanisme ;

Ces différentes délibérations témoignent de la traduction de la politique de la municipalité et de l'application de ces orientations en terme de fiscalité de l'urbanisme et de l'aménagement. Cette traduction se veut une incitation à un développement cohérent de la Cité.

L'étude sur l'urbanisme de Marmande a amené à constater que les terrains sur lesquels la pression s'effectuait étaient tous situés à plus de 600 mètres du boulevard de la Liberté, dans ce qui a été dénommé la « Seconde Couronne » de Marmande. Or, le réseau séparatif d'eaux usées est quasiment inexistant sous ces voies, à l'exception des rues LAGASSAT et Georges POMPIDOU.

Il a été nécessaire de raisonner transversalement : c'est peut être un des effets de la pression psychologique des annonces de réalisation de la rocade, mais aussi du parti d'urbanisme que va générer un tel ouvrage.

Dans cette zone de la Seconde Couronne, l'ensemble des terrains constructibles représente environ 50 hectares. Il a été mené une étude, afin de définir les équipements nécessaires à l'urbanisation de la 2^e couronne.

Ces études ont abouti à la détermination de la capacité d'accueil du secteur, du programme d'équipement qu'elle rend nécessaire, ainsi qu'à leur chiffrage. Ce coût fait apparaître la nécessité de recourir à un régime de participation afin d'assurer l'équilibre budgétaire des opérations et par là même celui de la Commune, par une meilleure répartition des charges d'équipement entre les constructeurs et les contribuables.

Les résultats de cette étude sont les suivants :

Coût des équipements

- le réseau Eaux Usées : 1 580 000 euros H.T.

- la Voirie :

petite rocade : 560 000 euros HT (cependant cette voie ne peut être prise en compte dans l'étude, s'agissant d'une voie dont l'intérêt excède celui des habitants potentiels, voire même de la Commune) ;

les voies en emplacements réservés au Nord de la seconde couronne : 500 000 euros H.T.

- le réseau Eaux Pluviales :

(précisons qu'il s'agit de réaliser des bassins de rétention ; ceux-ci peuvent être situés hors du périmètre de la seconde couronne, mais concourent à l'assainissement de celle-ci)

- réalisation de deux bassins avenue des Villas et chemin de Maison Blanche : 150 000 euros H.T. ;

- acquisition du foncier pour ces deux bassins : 86 800 euros et 53 800 euros

- réalisation d'un bassin rue GOUNOD : 300 000 euros H.T. ;

- acquisition du foncier pour ce troisième bassin : 8 300 euros et 17 500 euros

Cela représente un total général de 2 696 400 euros H.T., et après subventions de l'Agence de l'eau un montant de 2 301 400 euros.

Le calcul de la capacité d'accueil présente une difficulté. En effet, les opérations groupées qui sont annoncées et pour l'une d'elles déposée, représente un COS de 0,50. Cependant, le marché et le POS antérieurs ont conduit à une occupation du sol proche de 0,20. Cette seconde densité n'est pas du tout souhaitable, compte-tenu du programme d'équipements à réaliser. Toutefois, il n'est pas possible de tout maîtriser, et tous les terrains ne seront pas urbanisés.

La capacité d'accueil est donc entre 250 000 m² de SHON (COS de 0,50) et 100 000 m² (COS de 0,20).

Un juste compromis conduit à retenir une urbanisation à hauteur de 80 % des terrains dans un délai de 10 ans : soit 400 000 m² (40 hectares) qui seraient urbanisés à 1/3 avec un COS de 0,50 et 2/3 avec un COS de 0,20 par le libre jeu du marché.

La capacité d'accueil la plus sincère serait alors de 118 800 m² de SHON.

Différentes solutions existent pour définir le taux de la participation :

soit partir du total général précisé plus haut, puis de définir un taux à charge des constructeurs et un taux à charge de la ville ;

soit définir un volume d'équipements à financer par les constructeurs.

Il est donc proposé au Conseil municipal de retenir cette deuxième solution, et de choisir de faire financer à 100 % par les constructeurs le réseau Eaux Usées et l'acquisition du foncier des bassins de rétention pluviaux et la réalisation de ceux-ci: soit 2 196 400 euros H.T. et après subventions 1 801 400 euros.

Cette prise en charge permet d'assurer de manière sûre le financement des équipements les plus nécessaires à la protection des individus, des biens et de l'environnement par la lutte contre les pollutions et les inondations.

Les autres équipements peuvent être considérés comme du confort qui viendra ensuite.

Le coût ainsi obtenu est donc de 15,16 euros le m² de SHON : ce qui reste dans une limite supportable financièrement et n'aura pas d'effet pervers de frein à l'urbanisation du secteur.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L 332-9,

Vu le Plan d'Occupation des Sols, et l'état d'avancement de la révision,

Après avoir entendu le rapport de monsieur BILIRIT,

APPROUVE les conclusions de ce rapport,

DECIDE :

Article 1 : Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. de la seconde couronne sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/15 000 annexé à la présente délibération ;

Article 2 : Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 1 580 000 euros H.T.
- la réalisation de bassins de rétentions Eaux Pluviales pour 450 000 euros et l'acquisition du foncier correspondant pour 166 400 euros
- soit un coût total de 2 196 400 euros (hors subventions);

Article 3 : Le coût au m² de SHON est de 15,16 euros pour l'année 2004, compte-tenu d'une prise en charge à 100 % par les constructeurs et de la capacité d'accueil estimé plus haut ;

Article 4 : Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2013 ;

Article 5 : La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée ;

Article 6 : Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement ;

Article 7 : Il est précisé que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

Article 8 : La participation sera due deux mois après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2003 : 484,5

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2005.

**Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré :**

approuve les conclusions du rapport et **décide**

Article 1 : Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. de la seconde couronne sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/15 000 annexé à la présente délibération ;

Article 2 : Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 1 580 000 euros H.T.
- la réalisation de bassins de rétentions Eaux Pluviales pour 450 000 euros et l'acquisition du foncier correspondant pour 166 400 euros
- soit un coût total de 2 196 400 euros (hors subventions) ;

Article 3 : Le coût au m² de SHON est de 15,16 euros pour l'année 2004, compte- tenu d'une prise en charge à 100 % par les constructeurs et de la capacité d'accueil estimé plus haut ;

Article 4 : Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2013 ;

Article 5 : La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée ;

Article 6 : Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement ;

Article 7 : Il est précisé que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

Article 8 : La participation sera due deux mois après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2003 : 484,5

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2005.

Votants : 28

Exprimés : 28

Pour : 28

Dossier adopté à l'unanimité

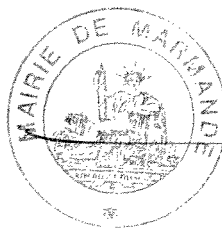
Fait et délibéré en l'Hôtel de ville, les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

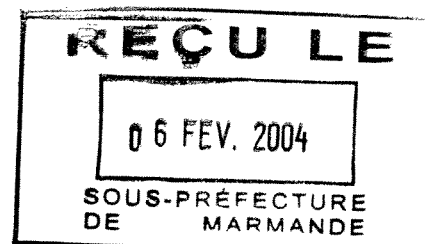
Marmande le 3 février 2004

Le Maire de Marmande



[Signature]

Gérard GOUZES



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 31 mai 2005 à 18 heures 30

Nombre de conseillers en exercice : 33

Présents : 29

Votants : 33

Le Conseil Municipal de la commune de Marmande, convoqué le 24 mai 2005, s'est réuni le mardi 31 mai 2005 à 18 heures 30, dans la salle du Conseil Municipal de Marmande, en sa séance publique, sous la présidence de M. Gérard GOUZES, Maire de Marmande.

Présents : GOUZES Gérard – Maire, BILIRIT Jacques, NORMAND Monique, MARTINOT Jacques, , ROQUES Christine, LUCMARIE Gilles, GUERARD Jean, SPIESSER Geneviève - Adjoint, SORIN Roland, SAEZ Marie-Claude, MAHIEU Anne, ALTES Claudette, VIEILLEFOND Nicole, ROSEN Françoise MASIP Patrick, CESA Christelle, LIZERE Robert, GONDELLON Jean-Paul, FICHOU Marie-Claude, HOCQUELET Joël, GARIN Jérôme, VALAY Laurence, JOUSSEAUME Danièle, BENQUET Daniel, DUTHEIL Didier, BOUGUES Marie-Françoise, DE VINCENZI Daniel, DE BASTIANI Françoise, TREMBLEAU Michel, Conseillers Municipaux.

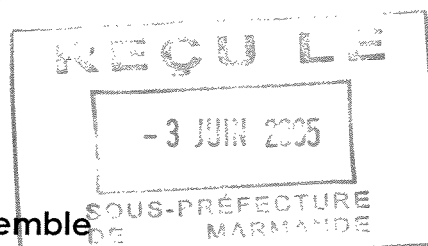
Absents ou excusés : SAINT-UPERY Pierre, CERUTI Michel, BLANCHER Sylvie, PEYRE Patrick,

Pouvoirs : de M. CERUTI à G. LUCMARIE – de P. SAINT-UPERY à G. GOUZES
de S. BLANCHER à MC. SAEZ – de P. PEYRE à P. MASIP

~ ~ ~ ~ ~

E . 05

Secteurs d'aménagement d'ensemble Fiscalité de l'urbanisme et programmation

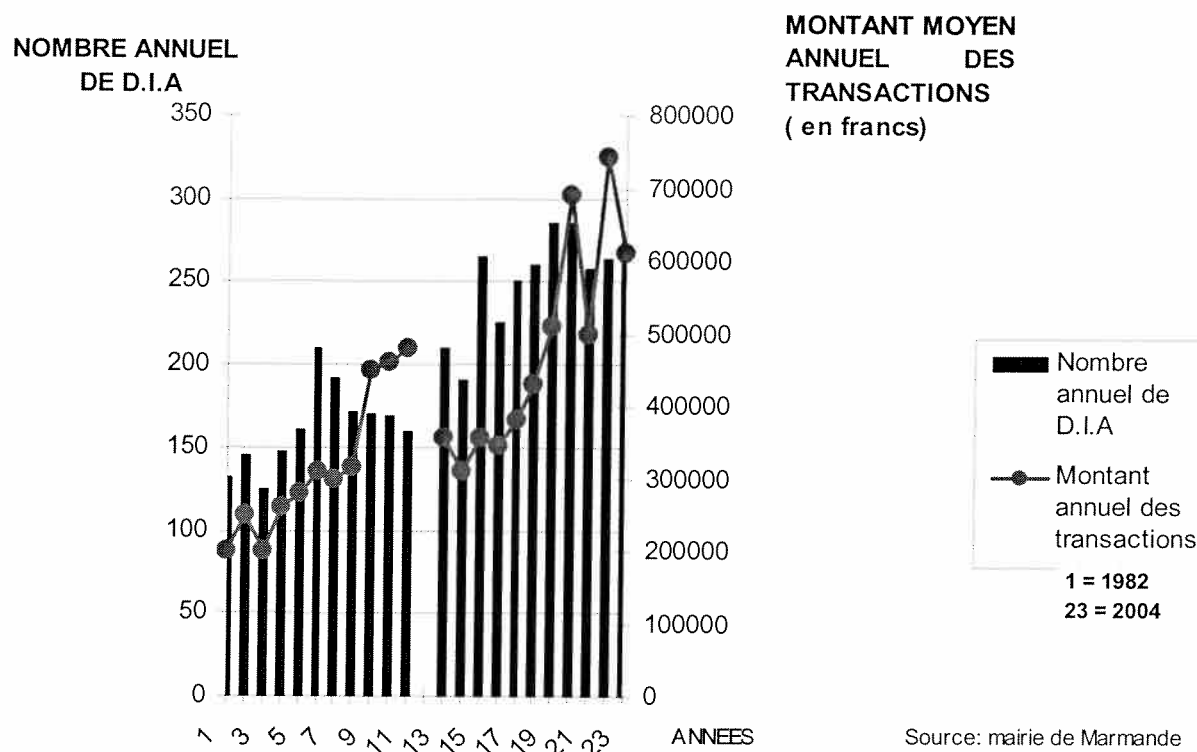


Monsieur BILIRIT rappelle au Conseil Municipal qu'après avoir approuvé le Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal doit prendre des décisions relatives au mode d'urbanisation et d'aménagement de certains secteurs.

En effet, paradoxalement, les statistiques montrent que le nombre de logements commencé n'est pas favorable sur les années 2002 à 2004. La demande reste cependant forte en location et en accession. Il est donc important d'avoir une offre foncière conséquente ; et c'est ce qui a été fait avec le PLU.

Il est intéressant de constater que la courbe des biens en vente est inverse : les ventes sont nombreuses et les prix élevés : ce qui traduit un manque de produits sur le territoire marmandais.

MONTANT MOYEN ANNUEL ET NOMBRE ANNUEL DE DECLARATION D'INTENTION D ALIENER DEPUIS 1982.



Il est donc nécessaire d'avoir une action communale pour impulser une dynamique dans ce secteur d'activités économiques, d'aboutir à une véritable mixité dans les produits et le public.

Géographiquement, il s'agit des secteurs classés AU et des secteurs, qui leurs sont immédiatement limitrophes, et qui ne sont pas complètement desservis en réseaux.

Plusieurs solutions se présentent à la collectivité pour permettre le développement de ces secteurs, en fonction du degré d'interventionnisme de la collectivité ou du choix du mode de financement :

- Laisser faire le marché, encaisser dans le budget de la ville les taxes locales d'équipement adossées aux autorisations d'urbanisme et réaliser les équipements publics en abondant par la section investissement du budget de la ville;
- Créer des secteurs d'aménagement dans lesquels les constructeurs supportent tout ou partie de la charge des équipements nécessaires à la desserte du secteur et donc à la constructibilité de leur terrain ;
- Créer des zones d'aménagement concerté à l'intérieur desquelles un aménageur viendrait réaliser des équipements publics dont le coût serait en tout ou partie supporté par les acquéreurs de terrains

Il doit être tenu compte dans la réflexion de la plus-value que réalise le propriétaire foncier, dont le terrain passe d'un zonage agricole à un zonage constructible.

Sur cette base, il peut être proposé au Conseil Municipal de s'orienter vers un développement du territoire communal exonérant au maximum le contribuable du coût des travaux nécessaires à la desserte des secteurs rendus constructibles, ainsi que sur une programmation de desserte.

Il est rappelé que le P.A.E. de la seconde couronne (adopté par délibération n° 2004 A 23 du 28 janvier 2004) se traduit par un coût de 15,16 € le m² de SHON et une réalisation des équipements publics avant le 31 décembre 2013 (soit 12 années). Le coût d'ensemble des travaux est 2 696 400 €.

Secteur de Sasserdosse

Sur ce secteur classé en zone AUb, il est proposé d'initier une procédure de ZAC à vocation Habitat et donc d'en débiter la concertation.

1) Comme cette opération est d'initiative publique, elle se doit d'être respectueuse de l'environnement et aboutir à des logements accessibles aux primo-accédents.

Secteur de Garrigues

Il est proposé d'adopter la même méthode pour le hameau de Garrigues qui doit être densifié.

Secteur d'aménagement de Perret Sud / Bley Sud

Dans ce secteur, le développement économique entre Marmande et Sainte-Bazeille va entraîner des modifications de la desserte en assainissement public (eaux usées).

Le Conseil Municipal a décidé par délibération n°2004 A 06 du 28 janvier 2004 de réaliser la desserte en assainissement de la Z.A.C. Marmande-Sainte Bazeille dite Z.A.C. de la Plaine, en contrepartie d'une participation de 330 000 € de la CCVG - personne publique aménageur.

Nature de l'opération :

Le scénario proposé au Conseil municipal est la desserte en assainissement collectif sur le chemin de Sainte-Bazeille à Galafrot / prolongement du chemin du Roc, et une antenne sur le chemin de Thivras vers la RN 113.

Coût de l'opération :

Le réseau principal sera de 1 000 mètres et l'antenne de 400 mètres. Sur la base des dernières consultations et du calcul du Programme d'Aménagement d'Ensemble de la deuxième couronne, le ratio serait de 250 € le mètre et de 25 000 € les 100 mètres.

Le coût estimatif total (hors station de refoulement) serait alors de 350 000 €.

Il comprend aujourd'hui 27 immeubles à raccorder. La participation de raccordement à l'égout serait de 20 250 € (27 logements à 750 € / logements sur la base de la délibération n° 2003 N 31 du 15 décembre 2003).

Ces immeubles sont pour partie situés au bord de la RN 113, mais leur implantation rend coûteux le raccordement sur le réseau réalisé pour la Z.A.C., en raison de dénivelés importants entre les bâtiments et le réseau projeté : ce qui induit presque systématiquement des postes de refoulement. Leur raccordement ne pourra se faire raisonnablement que sur la voie au Sud.

Le solde à financer est de 329 750 €.

Potentiel de développement du secteur :

La superficie des terrains disposant d'un potentiel de développement représente 315 000 m². Nous estimons que 75 % d'entre eux ne s'urbaniseront pas à court ou moyen terme. Le potentiel est donc ramené 78 750 m² de superficie.

Le coefficient d'occupation des sols a été différencié dans le secteur Au :

- 0,50 pour les opérations groupées d'habitat
- et
- 0,20 pour toutes les autres occupations et utilisations du sol.

Le scénario raisonnable à retenir serait de 0,50 pour un cinquième du foncier à raison de parcelles de 700 m² et 0,20 pour quatre cinquième de la superficie foncière, à raison de parcelles d'une moyenne de 2 000 m²

Ce scénario conduit à 22 parcelles de 700 m² et 31 parcelles de 2 000 m².

Ce scénario amène une SHON potentielle de 6 030 m² (à raison d'une habitation de 100m² sur 700 m² de terrain et 130 m² sur 2 000 m² de terrain)

Ainsi sur cette base moyenne, diverses variantes de financement se présentent à la collectivité. Seules quelques unes ont été retenues :

- Les constructeurs portent 25 % du coût des travaux et la ville 75 %.
Pour 6 030m² de SHON potentielle dans le scénario, le coût au m² de SHON est de 13,67 €
- Les constructeurs portent 50% du coût des travaux et la ville 50%.
Pour 6 030 m² de SHON potentielle, le coût au m² de SHON est de 27,34 €
- Les constructeurs portent 75% du coût des travaux et la ville 25%.
Pour 6 030 m² de SHON potentielle, le coût au m² de SHON est 41,01 €
- Les constructeurs portent 100% du coût des travaux.
Pour 6 030 m² de SHON potentielle, le coût au m² de SHON est 54,68 €

Compte tenu du projet de ville qui ne met pas l'aménagement de ce secteur en priorité, hormis la ZAC de la Plaine, et de la programmation des réseaux, il est proposé au Conseil Municipal de retenir le deuxième scénario soit le prix de 27,34 € le m² de SHON.

Secteurs d'aménagement des coteaux « antennes Est et Ouest »
--

Il a été réalisé des simulations pour la desserte des deux antennes correspondant aux anciennes zone NB.

Le schéma d'assainissement a relevé dans l'antenne Ouest 120 habitations et 129 dans l'antenne Est.

Pourquoi y réaliser une simulation de desserte en assainissement collectif: la faible perméabilité des sols, une pente de terrain locale importante, parfois supérieure à 5 %.

Par ailleurs, compte tenu de la typologie et du mitage, il peut probable que l'on puisse aboutir à une densification: ce qui n'est d'ailleurs pas souhaitable en terme de protection du paysage. Le calcul ne pourra se faire en terme de surface bâtie, mais de parcelle où l'on accueillera une seule et unique villa.

Pour le calcul des participations, ces villas / parcelles seront traduites en SHON.

La ville financera à moyen et long termes ces réseaux puisque l'étude a démontré l'inefficacité des systèmes répertoriés et leur influence négative sur l'environnement.

Il est donc proposé de retenir deux modes de financements de type PAE dans lesquels la collectivité sera amené à prendre en charge une part plus importante des travaux compte tenu du faible taux de constructibilité résiduelle.

Ainsi, pour l'antenne Ouest, si l'on considère que:

- le coût de l'opération est de 450 000 € pour 1 800 ml de réseaux ;
- le résiduel après participation raccordement à l'égout est de 360 000 euros ;
- le nombre de terrain libres est de onze ;
- la SHON moyenne potentielle est de 120 m² par terrains dans ces secteurs : ce qui nous donne une SHON potentielle totale de 1 320 m² ;
- on peut proposer plusieurs scénarii s'étalonnant du 100% jusqu'à un pourcentage proche du coût des autres PAE:
 1. le coût des travaux est porté à 100% par le constructeur : le rapport au m² de SHON est donc de 272,72 €
 2. le coût des travaux est porté à 75% par le constructeur et 25% par la Commune ; le rapport au m² de SHON est de 204,54 €
 3. le coût des travaux est porté à 50% par le constructeur et 50% par la Commune ; le rapport au m² de SHON est de 136,36 €
 4. le coût des travaux est porté à 25% par le constructeur et 75% par la commune ; le rapport au m² de SHON est de 68,18 €
 5. le coût des travaux est porté à raison de 20% par le constructeur et 80% par la commune ; le rapport au m² de SHON est alors de 54,54 €
 6. le coût des travaux est porté à 15% par le constructeur et 85% par la commune ; le rapport au m² de SHON est alors de 40,90 €
 7. le coût des travaux est porté à 10% par le constructeur et 90% par la commune ; le rapport au m² de SHON est de 27,27 €

Compte tenu de la nécessaire programmation, qui contraindra la Commune à réaliser les travaux d'abord sur la deuxième couronne, puis la troisième, il est proposé de retenir le scénario à 10% à charge du constructeur soit 27,27 € le m² de SHON et un délai de réalisation de 25 ans.

Ainsi, pour l'antenne Est, si l'on considère que:

- le coût de l'opération est de 1 200 000 € pour 4 800 ml de réseaux ;
- le résiduel après participation raccordement à l'égout est de 1 103 250 € ;
- le nombre de terrain libres est de 28 ;
- la SHON moyenne potentielle est de 120 m² par terrains dans ces secteurs : ce qui nous donne une SHON potentielle totale de 3 360 m² ;
- on peut proposer plusieurs scénarios s'étalonnant du 100% jusqu'à un pourcentage proche du coût des autres PAE :
 1. le coût des travaux est porté à 100% par le constructeur : le rapport au m² de SHON est donc de 328,34 €
 2. le coût des travaux est porté à 75% par le constructeur et 25% par la Commune ; le rapport au m² de SHON est de 246,26 €
 3. le coût des travaux est porté à 50% par le constructeur et 50% par la Commune ; le rapport au m² de SHON est de 164,17 €
 4. le coût des travaux est porté à 25% par le constructeur et 75% par la commune ; le rapport au m² de SHON est de 82,08 €
 5. le coût des travaux est porté à raison de 20% par le constructeur et 80% par la commune ; le rapport au m² de SHON est alors de 65,66 €
 6. le coût des travaux est porté à 15% par le constructeur et 85% par la commune ; le rapport au m² de SHON est alors de 49,25 €
 7. le coût des travaux est porté à 10% par le constructeur et 90% par la commune ; le rapport au m² de SHON est de 32,83 €

Compte tenu de la nécessaire programmation, qui contraindra la commune à réaliser les travaux sur la deuxième couronne, puis la troisième, il est proposé de retenir le scénario à 10% à charge du constructeur soit euros 32,83 le m² de SHON et un délai de réalisation de 30 ans.

Secteur d'aménagement de la troisième couronne

Le coût des travaux pour cette couronne est estimé à 2 227 797 € avec un potentiel de terrains urbanisables de 444 250 m².

- Scénario 1 : les terrains constructibles construits avec un COS de 0,20.
 1. Soit une SHON 88 850 m²
 2. Le coût au m² de SHON est donc de 25,07 €
- Scénario 2 : urbanisation sur la base de parcelles de 700m².
 1. Soit 634 parcelles admettant 120 m² de SHON en moyenne
 2. Ce qui donne 76 080 m² de SHON
 3. Le coût au m² de SHON est donc de 29,28 €
- Scénario 3 : urbanisation sur la base de parcelles de 1 200 m².
 1. Soit 370 parcelles admettant 120 m² de SHON
 2. Ce qui donne 44 400 m² de SHON
 3. Le coût au m² de SHON est alors de 50,17 €
- Scénario 4 : urbanisation à raison de 50% avec des parcelles de 700m² et 50% avec des parcelles de 1 200 m²
 1. Soit 317 parcelles de 700m² et 185 parcelles de 1 200 m² ;
 2. Le total des parcelles est alors de 502, mais la moyenne de SHON ne varie pas pour autant statistiquement
 3. La SHON potentielle est alors de 60 240 m²
 4. Le coût au m² est alors de 36,98 €
- Scénario 5 : scénario 4 avec prise en charge de 25% du coût par la collectivité : le coût est alors de 27,73 €

Secteur d'aménagement de Carpète sud et Cramat

Ce secteur concerne la zone située à l'est de Marmande de part et d'autre de la voie ferrée. 319 habitations sont concernées à ce jour.

Le système d'assainissement collectif se composera :

- d'un réseau collectif en partie sud de 3150 ml
- d'un réseau collectif au centre de 1 700 ml
- d'un réseau collectif au nord de 3 700 ml
- d'un réseau collectif à l'extrême nord de la zone étudiée de 170 ml
- d'un maillage ultime de 400 ml , 800 ml , 400 ml, 300 ml et 1 500 ml

Cela représente un programme d'équipement public sur la zone AUb1 de 12 120 ml de réseaux eaux usées collectifs d'un coût estimatif de 3 030 000 €.

Sur le plan urbanistique, le secteur d'aménagement comprend plusieurs sous-secteurs gérés par des règles de densité variables :

- une zone AU al dont la superficie d'ensemble est de 875 760 m² (87 ha) mais seul un tiers est intégré dans le secteur d'aménagement : soit 290 000 m² ;
- une zone AU a dont la superficie d'ensemble est de 2 788 919 m² (278 ha) dont seul un tiers est intégré dans le secteur d'aménagement : soit 920 343 m² ;
- une zone UE d'une superficie de 715 878 m² (71 ha)

La zone AU al représente 290 000 m² (29 ha) dans le secteur, et la SHON potentielle est dérisoire, compte tenu du caractère de la zone : loisirs, à savoir golf et aérodrome. Il est donc volontairement fait abstraction de ce secteur en terme de constructibilité, où seules les constructions existantes pourront se développer. Mais ledit secteur sera desservi par le réseau desservant le solde du secteur d'aménagement.

La zone UE représente 715 878 m², la SHON potentielle n'y serait définissable que de façon très empirique : les extensions des constructions existantes et des constructions à usage de serres qui ne comptent pas en SHON. Ce secteur bien que peu utilisateur des réseaux sera desservi par le secteur d'aménagement.

La zone AUa représente quant à elle le potentiel constructible réel du secteur d'aménagement. Toutefois, il a dû être fixé un COS adapté aux terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : 0,10.

Il s'ensuit que pour construire une habitation, 1 500 à 2 000 m² de terrains seront nécessaires.

Si l'on considère que des voies intérieures seront nécessaires, 15% peuvent être défalqués : soit 13 851 m².

Il reste 906 492 m² urbanisables : cette superficie donne un potentiel de 453 parcelles de 2000 m² et par conséquent une SHON de 54 360 m² (543 parcelles x 120 m² de SHON).

Il faut décompter les participations au raccordement à l'égout des constructions existantes qui nous sont connus : (319 habitations à 750 €) 239 250 €.

Les scénarios de participations se déroulent comme suit :

- Scénario 1 : prise en charge à 100% par les constructeurs : le coût rapporté au m² de SHON est donc de (2 790 750 € / 54 360m²) 51,33 €
- Scénario 2 : prise en charge à 75% par les constructeurs et 25% par la commune sur le budget assainissement ; le coût rapporté au m² de SHON est (2 093 062 / 54 360) 38,50 €
- Scénario 3 : prise en charge à 50% par les constructeurs et 50% par la commune ; le coût rapporté au m² de SHON est (1 395 375 /54 360) 25,66 €

Il est donc demandé au Conseil de délibérer sur ces principes de financement de l'aménagement dans le cadre du projet de ville et de sa programmation.

Il est donc demandé au Conseil de délibérer sur ces principes de financement de l'aménagement dans le cadre du projet de ville et de sa programmation.

***Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré :***

Adopte les schémas d'aménagement d'ensemble et dispositions suivantes :

Article 1 : PAE de PERRET Sud et BLEY Sud

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. de Perret Sud et Bley Sud sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/1 500 annexé à la présente délibération ;

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 350 000 € HT.

Le coût au m² de SHON est de 27,34 € pour l'année 2005, compte tenu d'une prise en charge à 50% par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut. Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2030.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^e couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement.

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 27,34 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en trois fractions égales (dix huit mois, trente six et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 2 : PAE des coteaux « antenne ouest »

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. des coteaux « antenne ouest » sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/1 500 annexé à la présente délibération .

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 450 000 € H.T.

Le coût au m² de SHON est de 27,27 euros pour l'année 2005, compte - tenu d'une prise en charge à 10% par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut .

Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2030.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement .

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 27,27 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en trois fractions égales (dix huit mois ,trente six et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 3 : PAE des coteaux « antenne Est »

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. des coteaux « antenne Est » sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/15 000 annexé à la présente délibération .

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 1 200 000 € H.T.

Le coût au m² de SHON est de 32,83 € pour l'année 2005, compte - tenu d'une prise en charge à 10 % par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut. Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2035.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement.

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 32,83 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en trois fractions égales (dix huit mois, trente six et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 4 : PAE de la troisième couronne.

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. de la troisième couronne sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/1 500 annexé à la présente délibération.

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 2 227 797 € H.T.

Le coût au m² de SHON est de 25,07 € pour l'année 2005, compte - tenu d'une prise en charge à 100 % par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut. Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2020.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement.

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 25,07 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en deux fois (dix huit mois et trente six mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 5 : PAE de Carpète sud et Cramat

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. de Carpète Sud et Cramat sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/1 500 annexé à la présente délibération ;

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 3 030 000 € H.T.

Le coût au m² de SHON est de 25,66 euros pour l'année 2005, compte - tenu d'une prise en charge à 50 % par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut.

Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2030.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement .

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 25,66 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en trois fractions égales (dix huit mois, trente six et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 6 : modalités de paiement dans les 6 PAE créés

Il est prévu que les lotisseurs sont redevables de la participation, ainsi que le prévoit la loi. Toutefois afin de ne pas bloquer les opérations, celle-ci sera payée en parts égales au nombre de lots à l'obtention des permis de construire et sur la SHON obtenus par permis de construire. Le solde de la participation sera versé à l'obtention du dernier permis de construire.

Pour les permis de construire portant sur de l'individuel pur, la participation sera payable en trois fractions égales (dix huit mois, trente six mois et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat de l'ouverture par un agent communal assermenté.

Pour les autres opérations, la participation sera payable deux mois après le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat de l'ouverture par un agent communal assermenté.

Article 7 : ZAC Habitat

Il est décidé d'initier une procédure de ZAC à vocation Habitat sur le secteur de SASSERDOSSE et d'en débiter la concertation. Il est précisé qu'un registre sera ouvert au public afin de recevoir ses remarques et que le dossier sera complété au fur et à mesure de l'évolution des études une réunion du comité de quartier de Beyssac aura lieu à chaque phase de la procédure.

Article 8 : ZAC de Garrigues

Il est décidé d'initier une procédure de ZAC à vocation d'habitat sur le secteur de Garrigues et d'en débiter la concertation. Il est précisé qu'un registre sera ouvert au public afin de recevoir ses remarques et que le dossier sera complété au fur et à mesure de l'évolution des études ; une réunion du comité de quartier de Garrigues aura lieu à chaque phase de la procédure.

Votants : 33

Exprimés : 33

Pour : 33

Dossier adopté à l'unanimité

Fait et délibéré en l'Hôtel de ville, les jour, mois et an susdits.

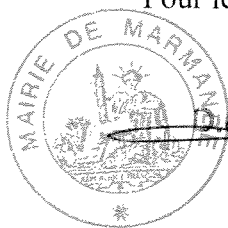
Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

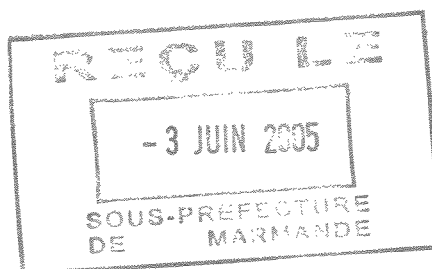
Marmande le 2 juin 2005

Pour le Maire de Marmande absent,

Le Premier Adjoint,



Jacques BILIRIT



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 31 mai 2005 à 18 heures 30

Nombre de conseillers en exercice : 33

Présents : 29

Votants : 33

Le Conseil Municipal de la commune de Marmande, convoqué le 24 mai 2005, s'est réuni le mardi 31 mai 2005 à 18 heures 30, dans la salle du Conseil Municipal de Marmande, en sa séance publique, sous la présidence de M. Gérard GOUZES, Maire de Marmande.

Présents : GOUZES Gérard – Maire, BILIRIT Jacques, NORMAND Monique, MARTINOT Jacques, , ROQUES Christine, LUCMARIE Gilles, GUERARD Jean, SPIESSER Geneviève - Adjoint, SORIN Roland, SAEZ Marie-Claude, MAHIEU Anne, ALTES Claudette, VIEILLEFOND Nicole, ROSEN Françoise MASIP Patrick, CESA Christelle, LIZERE Robert, GONDELLON Jean-Paul, FICHOU Marie-Claude, HOCQUELET Joël, GARIN Jérôme, VALAY Laurence, JOUSSEAUME Danièle, BENQUET Daniel, DUTHEIL Didier, BOUGUES Marie-Françoise, DE VINCENZI Daniel, DE BASTIANI Françoise, TREMBLEAU Michel, Conseillers Municipaux.

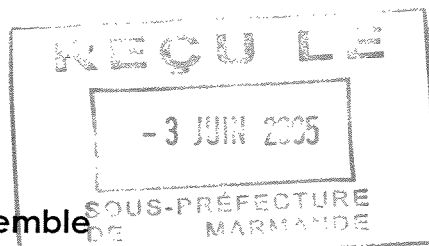
Absents ou excusés : SAINT-UPERY Pierre, CERUTI Michel, BLANCHER Sylvie, PEYRE Patrick,

Pouvoirs : de M. CERUTI à G. LUCMARIE – de P. SAINT-UPERY à G. GOUZES
de S. BLANCHER à MC. SAEZ – de P. PEYRE à P. MASIP

~ ~ ~ ~ ~

E . 05

Secteurs d'aménagement d'ensemble Fiscalité de l'urbanisme et programmation

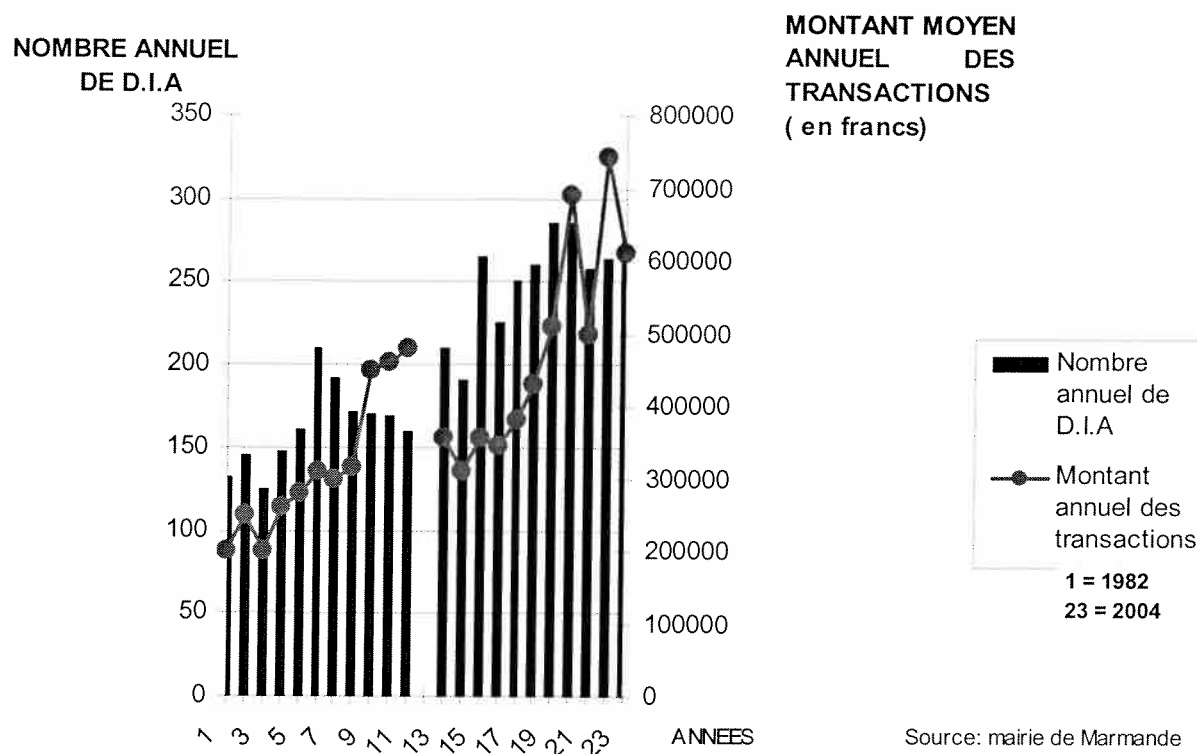


Monsieur BILIRIT rappelle au Conseil Municipal qu'après avoir approuvé le Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal doit prendre des décisions relatives au mode d'urbanisation et d'aménagement de certains secteurs.

En effet, paradoxalement, les statistiques montrent que le nombre de logements commencé n'est pas favorable sur les années 2002 à 2004. La demande reste cependant forte en location et en accession. Il est donc important d'avoir une offre foncière conséquente ; et c'est ce qui a été fait avec le PLU.

Il est intéressant de constater que la courbe des biens en vente est inverse : les ventes sont nombreuses et les prix élevés : ce qui traduit un manque de produits sur le territoire marmandais.

MONTANT MOYEN ANNUEL ET NOMBRE ANNUEL DE DECLARATION D'INTENTION D ALIENER DEPUIS 1982.



Il est donc nécessaire d'avoir une action communale pour impulser une dynamique dans ce secteur d'activités économiques, d'aboutir à une véritable mixité dans les produits et le public.

Géographiquement, il s'agit des secteurs classés AU et des secteurs, qui leurs sont immédiatement limitrophes, et qui ne sont pas complètement desservis en réseaux.

Plusieurs solutions se présentent à la collectivité pour permettre le développement de ces secteurs, en fonction du degré d'interventionnisme de la collectivité ou du choix du mode de financement :

- Laisser faire le marché, encaisser dans le budget de la ville les taxes locales d'équipement adossées aux autorisations d'urbanisme et réaliser les équipements publics en abondant par la section investissement du budget de la ville;
- Créer des secteurs d'aménagement dans lesquels les constructeurs supportent tout ou partie de la charge des équipements nécessaires à la desserte du secteur et donc à la constructibilité de leur terrain ;
- Créer des zones d'aménagement concerté à l'intérieur desquelles un aménageur viendrait réaliser des équipements publics dont le coût serait en tout ou partie supporté par les acquéreurs de terrains

Il doit être tenu compte dans la réflexion de la plus-value que réalise le propriétaire foncier, dont le terrain passe d'un zonage agricole à un zonage constructible.

Sur cette base, il peut être proposé au Conseil Municipal de s'orienter vers un développement du territoire communal exonérant au maximum le contribuable du coût des travaux nécessaires à la desserte des secteurs rendus constructibles, ainsi que sur une programmation de desserte.

Il est rappelé que le P.A.E. de la seconde couronne (adopté par délibération n° 2004 A 23 du 28 janvier 2004) se traduit par un coût de 15,16 € le m² de SHON et une réalisation des équipements publics avant le 31 décembre 2013 (soit 12 années). Le coût d'ensemble des travaux est 2 696 400 €.

Secteur de Sasserdosse

Sur ce secteur classé en zone AUb, il est proposé d'initier une procédure de ZAC à vocation Habitat et donc d'en débiter la concertation.

1) Comme cette opération est d'initiative publique, elle se doit d'être respectueuse de l'environnement et aboutir à des logements accessibles aux primo-accédents.

Secteur de Garrigues

Il est proposé d'adopter la même méthode pour le hameau de Garrigues qui doit être densifié.

Secteur d'aménagement de Perret Sud / Bley Sud

Dans ce secteur, le développement économique entre Marmande et Sainte-Bazeille va entraîner des modifications de la desserte en assainissement public (eaux usées).

Le Conseil Municipal a décidé par délibération n°2004 A 06 du 28 janvier 2004 de réaliser la desserte en assainissement de la Z.A.C. Marmande-Sainte Bazeille dite Z.A.C. de la Plaine, en contrepartie d'une participation de 330 000 € de la CCVG - personne publique aménageur.

Nature de l'opération :

Le scénario proposé au Conseil municipal est la desserte en assainissement collectif sur le chemin de Sainte-Bazeille à Galafrot / prolongement du chemin du Roc, et une antenne sur le chemin de Thivras vers la RN 113.

Coût de l'opération :

Le réseau principal sera de 1 000 mètres et l'antenne de 400 mètres. Sur la base des dernières consultations et du calcul du Programme d'Aménagement d'Ensemble de la deuxième couronne, le ratio serait de 250 € le mètre et de 25 000 € les 100 mètres.

Le coût estimatif total (hors station de refoulement) serait alors de 350 000 €.

Il comprend aujourd'hui 27 immeubles à raccorder. La participation de raccordement à l'égout serait de 20 250 € (27 logements à 750 € / logements sur la base de la délibération n° 2003 N 31 du 15 décembre 2003).

Ces immeubles sont pour partie situés au bord de la RN 113, mais leur implantation rend coûteux le raccordement sur le réseau réalisé pour la Z.A.C., en raison de dénivelés importants entre les bâtiments et le réseau projeté : ce qui induit presque systématiquement des postes de refoulement. Leur raccordement ne pourra se faire raisonnablement que sur la voie au Sud.

Le solde à financer est de 329 750 €.

Potentiel de développement du secteur :

La superficie des terrains disposant d'un potentiel de développement représente 315 000 m². Nous estimons que 75 % d'entre eux ne s'urbaniseront pas à court ou moyen terme. Le potentiel est donc ramené 78 750 m² de superficie.

Le coefficient d'occupation des sols a été différencié dans le secteur Au :

- 0,50 pour les opérations groupées d'habitat
- et
- 0,20 pour toutes les autres occupations et utilisations du sol.

Le scénario raisonnable à retenir serait de 0,50 pour un cinquième du foncier à raison de parcelles de 700 m² et 0,20 pour quatre cinquième de la superficie foncière, à raison de parcelles d'une moyenne de 2 000 m²

Ce scénario conduit à 22 parcelles de 700 m² et 31 parcelles de 2 000 m².

Ce scénario amène une SHON potentielle de 6 030 m² (à raison d'une habitation de 100m² sur 700 m² de terrain et 130 m² sur 2 000 m² de terrain)

Ainsi sur cette base moyenne, diverses variantes de financement se présentent à la collectivité. Seules quelques unes ont été retenues :

- Les constructeurs portent 25 % du coût des travaux et la ville 75 %.
Pour 6 030m² de SHON potentielle dans le scénario, le coût au m² de SHON est de 13,67 €
- Les constructeurs portent 50% du coût des travaux et la ville 50%.
Pour 6 030 m² de SHON potentielle, le coût au m² de SHON est de 27,34 €
- Les constructeurs portent 75% du coût des travaux et la ville 25%.
Pour 6 030 m² de SHON potentielle, le coût au m² de SHON est 41,01 €
- Les constructeurs portent 100% du coût des travaux.
Pour 6 030 m² de SHON potentielle, le coût au m² de SHON est 54,68 €

Compte tenu du projet de ville qui ne met pas l'aménagement de ce secteur en priorité, hormis la ZAC de la Plaine, et de la programmation des réseaux, il est proposé au Conseil Municipal de retenir le deuxième scénario soit le prix de 27,34 € le m² de SHON.

Secteurs d'aménagement des coteaux « antennes Est et Ouest »
--

Il a été réalisé des simulations pour la desserte des deux antennes correspondant aux anciennes zone NB.

Le schéma d'assainissement a relevé dans l'antenne Ouest 120 habitations et 129 dans l'antenne Est.

Pourquoi y réaliser une simulation de desserte en assainissement collectif: la faible perméabilité des sols, une pente de terrain locale importante, parfois supérieure à 5 %.

Par ailleurs, compte tenu de la typologie et du mitage, il peut probable que l'on puisse aboutir à une densification: ce qui n'est d'ailleurs pas souhaitable en terme de protection du paysage. Le calcul ne pourra se faire en terme de surface bâtie, mais de parcelle où l'on accueillera une seule et unique villa.

Pour le calcul des participations, ces villas / parcelles seront traduites en SHON.

La ville financera à moyen et long termes ces réseaux puisque l'étude a démontré l'inefficacité des systèmes répertoriés et leur influence négative sur l'environnement.

Il est donc proposé de retenir deux modes de financements de type PAE dans lesquels la collectivité sera amené à prendre en charge une part plus importante des travaux compte tenu du faible taux de constructibilité résiduelle.

Ainsi, pour l'antenne Ouest, si l'on considère que:

- le coût de l'opération est de 450 000 € pour 1 800 ml de réseaux ;
- le résiduel après participation raccordement à l'égout est de 360 000 euros ;
- le nombre de terrain libres est de onze ;
- la SHON moyenne potentielle est de 120 m² par terrains dans ces secteurs : ce qui nous donne une SHON potentielle totale de 1 320 m² ;
- on peut proposer plusieurs scénarii s'étalonnant du 100% jusqu'à un pourcentage proche du coût des autres PAE:
 1. le coût des travaux est porté à 100% par le constructeur : le rapport au m² de SHON est donc de 272,72 €
 2. le coût des travaux est porté à 75% par le constructeur et 25% par la Commune ; le rapport au m² de SHON est de 204,54 €
 3. le coût des travaux est porté à 50% par le constructeur et 50% par la Commune ; le rapport au m² de SHON est de 136,36 €
 4. le coût des travaux est porté à 25% par le constructeur et 75% par la commune ; le rapport au m² de SHON est de 68,18 €
 5. le coût des travaux est porté à raison de 20% par le constructeur et 80% par la commune ; le rapport au m² de SHON est alors de 54,54 €
 6. le coût des travaux est porté à 15% par le constructeur et 85% par la commune ; le rapport au m² de SHON est alors de 40,90 €
 7. le coût des travaux est porté à 10% par le constructeur et 90% par la commune ; le rapport au m² de SHON est de 27,27 €

Compte tenu de la nécessaire programmation, qui contraindra la Commune à réaliser les travaux d'abord sur la deuxième couronne, puis la troisième, il est proposé de retenir le scénario à 10% à charge du constructeur soit 27,27 € le m² de SHON et un délai de réalisation de 25 ans.

Ainsi, pour l'antenne Est, si l'on considère que:

- le coût de l'opération est de 1 200 000 € pour 4 800 ml de réseaux ;
- le résiduel après participation raccordement à l'égout est de 1 103 250 € ;
- le nombre de terrain libres est de 28 ;
- la SHON moyenne potentielle est de 120 m² par terrains dans ces secteurs : ce qui nous donne une SHON potentielle totale de 3 360 m² ;
- on peut proposer plusieurs scénarios s'étalonnant du 100% jusqu'à un pourcentage proche du coût des autres PAE :
 1. le coût des travaux est porté à 100% par le constructeur : le rapport au m² de SHON est donc de 328,34 €
 2. le coût des travaux est porté à 75% par le constructeur et 25% par la Commune ; le rapport au m² de SHON est de 246,26 €
 3. le coût des travaux est porté à 50% par le constructeur et 50% par la Commune ; le rapport au m² de SHON est de 164,17 €
 4. le coût des travaux est porté à 25% par le constructeur et 75% par la commune ; le rapport au m² de SHON est de 82,08 €
 5. le coût des travaux est porté à raison de 20% par le constructeur et 80% par la commune ; le rapport au m² de SHON est alors de 65,66 €
 6. le coût des travaux est porté à 15% par le constructeur et 85% par la commune ; le rapport au m² de SHON est alors de 49,25 €
 7. le coût des travaux est porté à 10% par le constructeur et 90% par la commune ; le rapport au m² de SHON est de 32,83 €

Compte tenu de la nécessaire programmation, qui contraindra la commune à réaliser les travaux sur la deuxième couronne, puis la troisième, il est proposé de retenir le scénario à 10% à charge du constructeur soit euros 32,83 le m² de SHON et un délai de réalisation de 30 ans.

Secteur d'aménagement de la troisième couronne

Le coût des travaux pour cette couronne est estimé à 2 227 797 € avec un potentiel de terrains urbanisables de 444 250 m².

- Scénario 1 : les terrains constructibles construits avec un COS de 0,20.
 1. Soit une SHON 88 850 m²
 2. Le coût au m² de SHON est donc de 25,07 €
- Scénario 2 : urbanisation sur la base de parcelles de 700m².
 1. Soit 634 parcelles admettant 120 m² de SHON en moyenne
 2. Ce qui donne 76 080 m² de SHON
 3. Le coût au m² de SHON est donc de 29,28 €
- Scénario 3 : urbanisation sur la base de parcelles de 1 200 m².
 1. Soit 370 parcelles admettant 120 m² de SHON
 2. Ce qui donne 44 400 m² de SHON
 3. Le coût au m² de SHON est alors de 50,17 €
- Scénario 4 : urbanisation à raison de 50% avec des parcelles de 700m² et 50% avec des parcelles de 1 200 m²
 1. Soit 317 parcelles de 700m² et 185 parcelles de 1 200 m² ;
 2. Le total des parcelles est alors de 502, mais la moyenne de SHON ne varie pas pour autant statistiquement
 3. La SHON potentielle est alors de 60 240 m²
 4. Le coût au m² est alors de 36,98 €
- Scénario 5 : scénario 4 avec prise en charge de 25% du coût par la collectivité : le coût est alors de 27,73 €

Secteur d'aménagement de Carpète sud et Cramat

Ce secteur concerne la zone située à l'est de Marmande de part et d'autre de la voie ferrée. 319 habitations sont concernées à ce jour.

Le système d'assainissement collectif se composera :

- d'un réseau collectif en partie sud de 3150 ml
- d'un réseau collectif au centre de 1 700 ml
- d'un réseau collectif au nord de 3 700 ml
- d'un réseau collectif à l'extrême nord de la zone étudiée de 170 ml
- d'un maillage ultime de 400 ml , 800 ml , 400 ml, 300 ml et 1 500 ml

Cela représente un programme d'équipement public sur la zone AUb1 de 12 120 ml de réseaux eaux usées collectifs d'un coût estimatif de 3 030 000 €.

Sur le plan urbanistique, le secteur d'aménagement comprend plusieurs sous-secteurs gérés par des règles de densité variables :

- une zone AU al dont la superficie d'ensemble est de 875 760 m² (87 ha) mais seul un tiers est intégré dans le secteur d'aménagement : soit 290 000 m² ;
- une zone AU a dont la superficie d'ensemble est de 2 788 919 m² (278 ha) dont seul un tiers est intégré dans le secteur d'aménagement : soit 920 343 m² ;
- une zone UE d'une superficie de 715 878 m² (71 ha)

La zone AU al représente 290 000 m² (29 ha) dans le secteur, et la SHON potentielle est dérisoire, compte tenu du caractère de la zone : loisirs, à savoir golf et aérodrome. Il est donc volontairement fait abstraction de ce secteur en terme de constructibilité, où seules les constructions existantes pourront se développer. Mais ledit secteur sera desservi par le réseau desservant le solde du secteur d'aménagement.

La zone UE représente 715 878 m², la SHON potentielle n'y serait définissable que de façon très empirique : les extensions des constructions existantes et des constructions à usage de serres qui ne comptent pas en SHON. Ce secteur bien que peu utilisateur des réseaux sera desservi par le secteur d'aménagement.

La zone AUa représente quant à elle le potentiel constructible réel du secteur d'aménagement. Toutefois, il a dû être fixé un COS adapté aux terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : 0,10.

Il s'ensuit que pour construire une habitation, 1 500 à 2 000 m² de terrains seront nécessaires.

Si l'on considère que des voies intérieures seront nécessaires, 15% peuvent être défalqués : soit 13 851 m².

Il reste 906 492 m² urbanisables : cette superficie donne un potentiel de 453 parcelles de 2000 m² et par conséquent une SHON de 54 360 m² (543 parcelles x 120 m² de SHON).

Il faut décompter les participations au raccordement à l'égout des constructions existantes qui nous sont connus : (319 habitations à 750 €) 239 250 €.

Les scénarios de participations se déroulent comme suit :

- Scénario 1 : prise en charge à 100% par les constructeurs : le coût rapporté au m² de SHON est donc de (2 790 750 € / 54 360m²) 51,33 €
- Scénario 2 : prise en charge à 75% par les constructeurs et 25% par la commune sur le budget assainissement ; le coût rapporté au m² de SHON est (2 093 062 / 54 360) 38,50 €
- Scénario 3 : prise en charge à 50% par les constructeurs et 50% par la commune ; le coût rapporté au m² de SHON est (1 395 375 /54 360) 25,66 €

Il est donc demandé au Conseil de délibérer sur ces principes de financement de l'aménagement dans le cadre du projet de ville et de sa programmation.

Il est donc demandé au Conseil de délibérer sur ces principes de financement de l'aménagement dans le cadre du projet de ville et de sa programmation.

***Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré :***

Adopte les schémas d'aménagement d'ensemble et dispositions suivantes :

Article 1 : PAE de PERRET Sud et BLEY Sud

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. de Perret Sud et Bley Sud sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/1 500 annexé à la présente délibération ;

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 350 000 € HT.

Le coût au m² de SHON est de 27,34 € pour l'année 2005, compte tenu d'une prise en charge à 50% par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut. Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2030.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^e couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement.

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 27,34 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en trois fractions égales (dix huit mois, trente six et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 2 : PAE des coteaux « antenne ouest »

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. des coteaux « antenne ouest » sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/1 500 annexé à la présente délibération.

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 450 000 € H.T.

Le coût au m² de SHON est de 27,27 euros pour l'année 2005, compte - tenu d'une prise en charge à 10% par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut.

Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2030.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement.

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 27,27 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en trois fractions égales (dix huit mois, trente six et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 3 : PAE des coteaux « antenne Est »

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. des coteaux « antenne Est » sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/15 000 annexé à la présente délibération.

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 1 200 000 € H.T.

Le coût au m² de SHON est de 32,83 € pour l'année 2005, compte - tenu d'une prise en charge à 10 % par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut. Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2035.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement.

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 32,83 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en trois fractions égales (dix huit mois, trente six et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 4 : PAE de la troisième couronne.

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. de la troisième couronne sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/1 500 annexé à la présente délibération.

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 2 227 797 € H.T.

Le coût au m² de SHON est de 25,07 € pour l'année 2005, compte - tenu d'une prise en charge à 100 % par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut. Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2020.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement.

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 25,07 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en deux fois (dix huit mois et trente six mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 5 : PAE de Carpète sud et Cramat

Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dénommé P.A.E. de Carpète Sud et Cramat sur le territoire délimité par un trait de couleur sur le plan au 1/1 500 annexé à la présente délibération ;

Le programme des équipements publics correspondant comprend :

- la réalisation des réseaux d'eaux usées dans ce secteur pour 3 030 000 € H.T.

Le coût au m² de SHON est de 25,66 euros pour l'année 2005, compte - tenu d'une prise en charge à 50 % par les constructeurs et de la capacité d'accueil en SHON estimé plus haut.

Le programme des équipements publics sera achevé au plus tard le 31 décembre 2030.

La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelles que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors nette réalisée.

Il est précisé que, conformément à l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions à l'intérieur du PAE de la 2^o couronne seront exonérées de la taxe locale d'équipement .

Il est précisé également que cette participation sera actualisée annuellement le 1^{er} janvier de chaque année suivant la formule suivante :

$$P = P0 \times (TP\ 01 / TP\ 01o)$$

dans laquelle

P = prix de la participation de base réactualisée au premier janvier

P0 = prix de la participation de base à l'origine soit 25,66 €

TP 01 = index général tous travaux publics 5 mois avant la date d'actualisation soit Août

TP 01o = même à l'origine soit août 2004 : 511,0

La première actualisation interviendra par conséquent pour le 01 janvier 2006.

La participation sera due et payable en trois fractions égales (dix huit mois, trente six et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat d'un agent communal assermenté.

Article 6 : modalités de paiement dans les 6 PAE créés

Il est prévu que les lotisseurs sont redevables de la participation, ainsi que le prévoit la loi. Toutefois afin de ne pas bloquer les opérations, celle-ci sera payée en parts égales au nombre de lots à l'obtention des permis de construire et sur la SHON obtenus par permis de construire. Le solde de la participation sera versé à l'obtention du dernier permis de construire.

Pour les permis de construire portant sur de l'individuel pur, la participation sera payable en trois fractions égales (dix huit mois, trente six mois et cinquante quatre mois) après l'ouverture de chantier, constatée par la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat de l'ouverture par un agent communal assermenté.

Pour les autres opérations, la participation sera payable deux mois après le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ou le constat de l'ouverture par un agent communal assermenté.

Article 7 : ZAC Habitat

Il est décidé d'initier une procédure de ZAC à vocation Habitat sur le secteur de SASSERDOSSE et d'en débiter la concertation. Il est précisé qu'un registre sera ouvert au public afin de recevoir ses remarques et que le dossier sera complété au fur et à mesure de l'évolution des études une réunion du comité de quartier de Beyssac aura lieu à chaque phase de la procédure.

Article 8 : ZAC de Garrigues

Il est décidé d'initier une procédure de ZAC à vocation d'habitat sur le secteur de Garrigues et d'en débiter la concertation. Il est précisé qu'un registre sera ouvert au public afin de recevoir ses remarques et que le dossier sera complété au fur et à mesure de l'évolution des études ; une réunion du comité de quartier de Garrigues aura lieu à chaque phase de la procédure.

Votants : 33

Exprimés : 33

Pour : 33

Dossier adopté à l'unanimité

Fait et délibéré en l'Hôtel de ville, les jour, mois et an susdits.

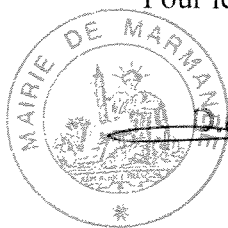
Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

Marmande le 2 juin 2005

Pour le Maire de Marmande absent,

Le Premier Adjoint,



Jacques BILIRIT

