

CONVENTION DE PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTEUR DES GONAGUES

/AVENUE DU GENERAL LECLERC - ALLAUCH

URB 07/626/CC

ENTRE D'UNE PART

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, 32 Bd Charles Livon – 13007 Marseille, représentée par son président en exercice, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité par délibération du Conseil de Communauté n° en date du 17 décembre 2007.

ci-après dénommée « la Communauté Urbaine MPM »

ET D'AUTRE PART

La **COMMUNE D'ALLAUCH** Place Pierre Bellot – BP 27 – 13718 ALLAUCH cedex, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Roland POVINELLI, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°2005/06 en date du 8 février 2005

ci-après dénommée « la commune »,

ET D'AUTRE PART

La société

Ci-après dénommée : « les constructeurs »

EXPOSE PREALABLE

Programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) :

Par délibérations du Conseil Municipal n°2007/123 et 2007/124 en date du 25 septembre 2007, la Ville d'Allauch a demandé à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole de prendre toutes les dispositions nécessaires pour mettre en œuvre un P.A.E conforme au périmètre proposé par la commune et d'approuver les objectifs et principes d'aménagement du quartier des Gonagues.

Par délibération, URB 949/07/CC, en date du 8 octobre 2007 la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de constituer un secteur de programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) sur le quartier des Gonagues, à Allauch.

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 17 décembre 2007, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuver le PAE des Gonagues.

Cette délibération dont la présente convention est une annexe prévoit :

- A. La réalisation d'un groupe scolaire ;

- B. La transformation d'une bastide existante et l'aménagement de ses abords en un équipement socioculturel ou sportif ;
- C. L'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de ces deux équipements publics.

Le secteur des Gonagues, d'une superficie d'environ 10 hectares est susceptible d'accepter selon les indications du PLU environ 31 800 m² de SHON.

Compte tenu de la préexistence de bâtiments dans cette zone (environ 600 m² de SHON déjà réalisés) et de la réservation foncière pour accueillir les futurs ouvrages publics (environ 5700 m² de SHON à réaliser), il convient de considérer que la SHON affectable à l'opération d'aménagement d'ensemble sera d'environ 25.500 m² de SHON.

Sur la base d'une surface moyenne de 70 à 75 m² par logement, cet aménagement d'ensemble est donc susceptible d'accueillir environ 350 nouveaux logements répondant aux objectifs de mixité sociale. La population nouvelle prévisible à terme sur l'ensemble du périmètre est donc de l'ordre de 900 à 1000 personnes.

En accord avec les objectifs précisés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable élaboré dans le cadre de la révision du PLU en cours, la typologie des logements envisagée sera telle qu'elle pourra offrir une palette allant de l'appartement T1 jusqu'à T4 pour le logement collectif, avec une très large majorité de T2 et T3, correspondant à la demande locale, associée à de la villa individuelle en bande ou sur parcelles indépendantes.

Pour accueillir cette population nouvelle, et compte tenu de la politique de proximité menée par la Commune et la Communauté Urbaine MPM en matière de services et d'équipements publics, les équipements nouveaux précédemment cités devront être implantés dans le périmètre du PAE.

Au niveau accès, le périmètre est desservi par le giratoire de la route départementale RD 4a (Carrefour de la Verte), et la desserte interne de ce quartier est assurée par un ensemble de voiries réalisées au gabarit communautaire pour garantir le passage des engins de service et de sécurité.

Conformément au règlement du PLU, les stationnements seront réalisés à concurrence de 2 emplacements pour 1 logement, avec dérogation à 1 emplacement pour les logements sociaux. Le règlement du PLU prévoit également que 50% de ces aires de stationnement seront implantés le long des voiries ; le reste étant intégré dans le bâti, en sous-sol principalement.

L'ensemble du secteur sera raccordé aux réseaux publics : eaux usées, eau potable, électricité, télécom. Il n'est pas prévu de desserte gaz.

Conformément à l'article L.332-9 du Code de l'Urbanisme, les participations mises à la charge des constructeurs correspondront au coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné.

Objet du programme d'aménagement d'ensemble

Le groupe scolaire

La population nouvelle prévue sur l'ensemble du quartier est de l'ordre de 900 à 1000 personnes. Cette nouvelle population crée le besoin d'accueillir environ 80 à 100 nouveaux élèves soit l'équivalent de 3,5 classes.

Le groupe scolaire prévu sur la zone comprend 5 classes et ses locaux de vie:

- 2 classes maternelles
- 3 classes élémentaires
- un dortoir
- une salle polyvalente
- un réfectoire
- une cour de récréation

Le coût de construction de l'ensemble scolaire correspondant à 5 classes, réfectoire et cuisine, bureaux d'administration et bureaux pour les enseignants, est estimé globalement à 1 655 000 € HT.

Les stricts besoins du PAE correspondent à un groupe scolaire de 3,5 classes soit 70% de la capacité de l'équipement envisagé. Ainsi seuls 70% du montant de ces travaux ne pourront être retenus dans le calcul des participations.

Les 30% restants seront mis à la charge de la Commune.

Le coût de réalisation de cet équipement imputable au PAE s'établit donc à :

$$70\% \times 1\,655\,000 \text{ € HT} = \mathbf{1\,158\,500 \text{ € HT}}$$

L'équipement socioculturel ou sportif

La commune et la Communauté Urbaine MPM ont développé depuis de nombreuses années une politique d'équipements socio-culturels ou sportifs de proximité. La cartographie illustrant la répartition des équipements socioculturels ou sportifs met en évidence cette densité en proche périphérie du secteur des Gonagues. La création de ce nouvel équipement relève de cette volonté.

Cet équipement de proximité est constitué d'une bastide existante qui sera transformée et adaptée aux besoins, et de son terrain qui sera recomposé et aménagé.

Le coût de transformation de la bastide et de la réalisation des aménagements extérieurs est estimé globalement à 1.129 000 € HT, études comprises.

Compte tenu à la fois de la densité des équipements existants dédié aux activités socioculturelles ou sportive sur la commune et notamment sur ce quartier, il convient d'estimer que 100% de l'activité de cet équipement est directement induit par les besoins des habitants situés dans le périmètre du PAE.

Le coût de transformation de la bastide et de la réalisation des aménagements extérieurs imputable au PAE s'établit donc à:

$$100\% \times 1\,129\,000 \text{ € HT} = \mathbf{1\,129\,000 \text{ € HT}}$$

Acquisitions

La réalisation des équipements à construire dans le périmètre du PAE nécessite les acquisitions suivantes:

- terrain pour le groupe scolaire : 6100 m²
- bastide de 460m² de planchers et son terrain de 8 757 m²

Les estimations réalisées par France Domaine en date du 3 septembre 2007 ont établies à 400 000 € HT pour les deux terrains et 700 000 € HT pour la bastide.

Le coût d'acquisition des terrains et du bâtiment imputable au PAE s'établit donc à:

$$100\% \times 1\,100\,000 \text{ € HT} = \mathbf{1\,100\,000 \text{ € HT}}$$

Bilan du programme des équipements publics

Le coût global de l'aménagement du périmètre du PAE du secteur des Gonagues dans le cadre du programme d'équipements défini s'établit à 3.884.000 € HT.

A raison du **strict calcul des besoins induits** par l'opération, le coût imputable au PAE est estimé à :

$$\mathbf{3\,387\,000 \text{ € HT}}$$

Ce montant est répercuté sur les constructeurs sous la forme de participations financières.

Calcul de la participation

La participation est calculée, en accord avec les dispositions de l'article 332-9 du Code de l'Urbanisme, sur la base de la surface de terrain de l'opération pondérée par le coefficient d'occupation des sols, fixé par le PLU.

Le tableau ci après présente les différentes possibilités de construction qui sont offertes en fonction du règlement du PLU sur le périmètre du PAE :

	Surface terrain	COS	Surface pondérée
	m ²		m ²
zonage NA3 a	45 620	0,40	18 248
zonage NA3 b	11 974	0,30	3 592
zonage NA3 c	7 586	0,35	2 655
zonage NA3 d	36 769	0,20	7 354
TOTAL	101 949		31 849

Il convient toutefois de retrancher environ 660 m² de surface SHON déjà existantes.

La SHON affectable au P.A.E est donc de :

$$31\,849,10 - 660,00 = 31\,189,10 \text{ m}^2$$

Il est à noter que 5 731,20 m² de SHON sont réservés aux équipements publics, **dont la participation est fixée à 0 € HT.**

Le montant de l'investissement est alors réparti selon la surface pondérée (S.H.O.N.) en tenant compte de ce principe.

SHON totale : 31 189,10 m²
SHON retenue (hors SHON affectée aux équipements publics) : 25 457,90 m²
Montant total : 3 387 500,00 € HT

Clé de calcul de la participation = Montant total / SHON retenue

La participation est alors arrêtée à **133.06 € HT /m²** de surface pondérée, valeur Décembre 2007.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Les participations et obligations mises à la charge des constructeurs ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait dans le cadre de ce Programme d'Aménagement d'Ensemble sont les suivantes :

ARTICLE 1 – Compétences respectives des collectivités :

Le programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) est de compétence communautaire. Néanmoins, il permet le financement d'équipements relevant de compétence exclusivement communale.

ARTICLE 2 – Part des dépenses mises à la charge des constructeurs :

Les participations mises à la charge des constructeurs seront réparties, quelles que soient les catégories de construction, en proportion de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) autorisée.

La participation due au titre du PAE sera payée sous forme numéraire ou par dation (en cession de foncier).

Le montant global de la participation au Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) est fixée à **133,06 € HT / m² S.H.O.N.**

La répartition s'effectue de la manière suivante :

- A. Réalisation d'un groupe scolaire de 5 classes et ses locaux de vie pour un montant total de 1.655.000 HT. La population nouvelle créant un besoin d'accueillir 80 à 100 nouveaux élèves, soit l'équivalent de 3,5 classes, seulement 70 % du coût de cet ouvrage sera pris en charge par les constructeurs. La participation due au titre du PAE pour cet équipement sera ainsi de **1.158.500 € HT** soit 45.51 € HT/m² de SHON ;
- B. La transformation d'une bastide existante en bâtiment socioculturel ou sportif de proximité et ses aménagements extérieurs pour un montant total de **1.129.000 € HT** soit 44.35 € HT/m² de SHON ;
- C. L'acquisition d'une bastide existante d'une valeur de **700.000 € HT** (estimation France Domaine de septembre 2007) soit 27,50 €/m² de SHON ;
- D. L'acquisition du foncier d'assiette du groupe scolaire et d'une bastide d'une valeur de **400.000 € HT** (estimation France Domaine de septembre 2007) soit 15,71 €/m² de SHON.

L'indice retenu pour l'actualisation des participations est le BT 01. La valeur de référence pour les montants ci-dessus est l'indice de la construction BT 01 au mois m0 de décembre 2007.

ARTICLE 3 – Exonération des constructeurs des taxes diverses :

En contrepartie des participations ci-dessus, les Constructeurs sont exonérés du paiement de toute autres taxes (TLE, taxe de renforcement du réseau, taxe de raccordement à l'égout, ...) dues au titre de la réalisation de l'opération définie dans la présente convention et ce conformément aux articles L.332-6 et L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme et 1585 C I.3°) du Code Général des Impôts.

ARTICLE 4 – Permission de voirie :

Les constructeurs devront solliciter une permission de voirie auprès des services compétents de la collectivité, afin de pouvoir occuper, utiliser et remettre en état, si nécessaire, le domaine public.

ARTICLE 5 – Date d'effet de la convention et planning de réalisation des travaux :

La présente convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Elle prendra effet au jour de sa notification aux constructeurs par le maître d'ouvrage.

Le programme des équipements publics sera réalisé dans le délai de 10 ans à compter du démarrage effectif des travaux relatif à la première autorisation de construire délivrée dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE). Le démarrage effectif des travaux sera constaté par un huissier mandaté par la commune.

ARTICLE 6 – Modalités de recouvrement des participations

Les participations en nature - Cession de terrains et d'une bastide à la collectivité :

La cession à la commune d'Allauch des terrains d'assiette et d'une bastide destinée aux futurs équipements publics figurant sur le plan joint en annexe, interviendra au démarrage effectif des travaux relevant de l'autorisation de construire par laquelle ces terrains sont concernés. Le démarrage effectif des travaux sera constaté par un huissier mandaté par la Commune.

Les frais liés aux cessions de terrains et d'une bastide seront pris en charge par le vendeur.

Les participations en numéraire :

Les participations en numéraire seront versées à la commune dès le démarrage effectif des travaux relatifs aux demandes d'autorisation de construire délivrées dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble. Le démarrage effectif des travaux sera constaté par un huissier mandaté par la Commune.

Modalités de mise en recouvrement

Le déclenchement du versement de la participation en nature ou en numéraire interviendra sur simple demande écrite de la commune transmise par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de versement est d'un mois à compter de la réception de la demande écrite de la commune.

Pénalités de retard

Si le versement n'est pas effectué à l'échéance fixée, il sera appliqué des intérêts moratoires selon le taux en vigueur à la date de versement.

ARTICLE 7 – Exécution de la convention :

La présente convention sera rendue exécutoire, après signature, dès sa notification à l'ensemble des parties.

ARTICLE 8 – Pièces annexes :

Sont annexées à la présente convention les pièces ci-après énumérées :

- Délimitation du périmètre du P.A.E.
- Définition et plan des cessions de terrains.
- Notice descriptive des équipements.
- L'estimation de France Domaine en date du 3 septembre 2007 des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics.

Plan des réseaux humides.