

Communauté d'Agglomération
de LAVAL

du **CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 7 Février 2008

Objet :
LAVAL -
Zone d'Activités de
La Beucherie -
Approbation du plan
d'aménagement d'ensemble.

19 FEV. 2008

DATE DE RÉCEPTION PAR
LE REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT

DATE D'AFFICHAGE
18 FEV. 2008

A la date ci-dessus, le Conseil Communautaire convoqué conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville de LAVAL, dans la salle de ses délibérations sous la présidence de Monsieur François d'AUBERT.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

MM. LEDAUPHIN, LESAGE, LEFORT, MARSOLLIER, MÉZIÈRE, MARDELÉ, MORIN, Mme PIRON, MM. LANDAIS R., HEUVELINE, GUILLET M., RICHEFOU, RÉAUTEZ, ALLIBERT, LARDEUX, MARQUET, Mme CHESNEL, M. BELLAIN, Mme BRISARD, MM. GRANDIÈRE, GICQUEL, Mmes CLAVREUL, BODARD, MM. RENAUDIN, TROADEC, HOUDBINE, HÉAUMÉ, Mmes LE GALL, CAILLON, ARTHUIS, PAQUET, M. BRUNET, Mme KANELLOPOULOS, M. GUINOISEAU, Mme LEFORT, MM. BERTIER, QUINTON, Mme HARDOUIN, MM. GOUSSIN, BRIAND, BOUVIER, BOISBOUVIER, COUANON (jusqu'à 21 h 30), LE GALLIOT, COQUELIN, Mme RAGARU, MM. PEIGNER, DURAND, DELAUNAY, DESPREZ, GUÉRIN, LANDEMAINE, BORDE, PROUST, GUESNÉ, DUCLOYER, BRUNEAU, Mme GHYSELEN, MM. CÉLÉRIER, BLANCHET, ROUAULT, DUVAL, FOUCAULT, FAGUER, PIRON.

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :

Mmes FILHUE, GESLIN, M. LAUNAY, Mmes LAVENANT, DARMANIN, M. FOUILLEUL.

M. GIRET	était représenté par	M. FERRON
M. LANDAIS V.	était représenté par	M. FAVRIS
Mme TRAN	était représentée par	Mme VEILLARD

M. MAIGNAN	a donné pouvoir à	M. MARDELÉ
M. MONTEBAULT	a donné pouvoir à	M. LANDAIS
M. GUILLET G.	a donné pouvoir à	M. HEUVELINE
M. MOUCHEL	a donné pouvoir à	M. RICHEFOU
M. LÉPINE	a donné pouvoir à	M. LEFORT
M. HOUDIARD	a donné pouvoir à	M. d'AUBERT
Mme FAYAL	a donné pouvoir à	M. GICQUEL
Mme GUÉDON	a donné pouvoir à	M. GRANDIÈRE
M. HÉRISSON	a donné pouvoir à	M. RENAUDIN
M. BAILLEUX	a donné pouvoir à	M. BOUVIER
M. COUANON	a donné pouvoir à	M. FAVRIS (à partir de 21 h 30)

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection des secrétaires, M. BORDE et Mme HARDOUIN ont été désignés pour ces fonctions qu'ils ont acceptées.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 7 FÉVRIER 2008

Objet : LAVAL - ZONE D'ACTIVITÉS DE LA BEUCHERIE - APPROBATION
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE -

Rapporteur : Georges HEUVELINE, Vice-Président

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 332-9, L 332-10, L 332-11, L 332-13,

VU la délibération du Conseil Communautaire n° S3CC63 du 29 Juin 2007 définissant d'intérêt communautaire la Zone de La Beucherie,

CONSIDÉRANT l'importance des équipements publics à réaliser pour satisfaire les besoins liés à l'aménagement de la Zone de La Beucherie,

QUE le coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs propriétaires ou locataires peut être mis à la charge des constructeurs,

DÉLIBÈRE

Article 1 : il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) sur la partie du territoire de la commune de LAVAL délimitée par le plan joint à la présente délibération, appelé " Secteur de La Beucherie ";

Article 2 : le programme des équipements communs publics, d'un coût estimé à 1 661 868 € nécessaire aux secteurs de la Beucherie comprend :

- la réalisation d'une voirie, d'un cheminement piéton et cycliste	575 276,00€
- la réalisation des travaux d'adduction d'eau potable	121 095,00€
- la réalisation des travaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales	452 088,00€
- la réalisation d'un réseau de distribution électrique	87 698,00€
- la réalisation d'un réseau de télécommunication (génie-civil)	111 826,00€
- la réalisation de l'éclairage public des voiries communes	89 999,00€
- l'aménagement d'espaces verts	120 796,00€
- les études honoraires et frais accessoires	99 395,00€
- le levé topographique	3 695,00€

Article 3 : la collectivité prend à sa charge l'aménagement des voies et des réseaux extérieurs au périmètre de la zone ainsi que 60% des cheminements cyclistes soit 626 735,11 €.

Article 4 : la valeur imputée au Programme d'Aménagement d'Ensemble de La Beucherie citée à l'article 1 est de 1 035 132,98 €

Article 5 : la part de la valeur imputé au Programme d'Aménagement d'Ensemble Beucherie affectée aux constructions en secteur classé en zone 1AUe au PLU de La commune est de 595 900 €

Article 6 : la part de la valeur imputé au Programme d'Aménagement d'Ensemble Beucherie affectée aux constructions en secteur classé en zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme de la commune est de 439 232,98 €

Article 7 : Le montant des dépenses mis à la charge des constructeurs en secteur classé en zone 1AUe du Plan Local d'Urbanisme de la commune est exigible par application d'une participation fixée quelle que soient les catégories de constructions à 30€/m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) autorisée.

Article 8 : Le montant des dépenses mis à la charge des constructeurs en secteur classé en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune est exigible par application d'une participation fixée quelle que soient les catégories de constructions à 32,11 €/m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) autorisée.

Article 9 : Pour tenir compte de l'évolution des prix, les participations seront révisées chaque année en fonction de l'évolution de l'indice national des travaux publics "tous travaux" (TP 01) par application de la formule :

$$P = PO \times \frac{TP\ 01}{TPO\ 01}$$

Dans laquelle :

P : Montant de la participation

PO : Montant de la participation à la date de création du P.A.E

TP 01 : Valeur de l'indice au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir

TPO 01 : Valeur de l'indice au moment de la création du P.A.E.

Article 10 : le programme des équipements publics sera réalisé dans les deux ans qui suivront la date à laquelle la collectivité deviendra propriétaire des emprises foncières nécessaires aux aménagements.

Article 11 : Les constructions édifiées dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble sont exemptées de Taxe Locale d'Équipement (T.L.E.).

Article 12 : La présente délibération sera affichée en Mairie pendant une durée d'au moins un mois et il en sera fait mention dans deux journaux locaux ou régionaux.

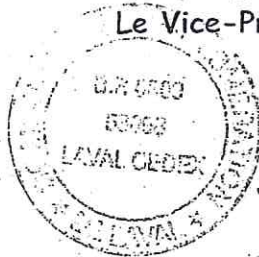
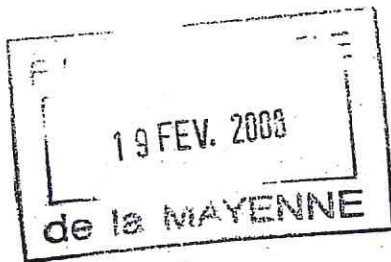
Article 13 : La présente délibération sera jointe à toute demande de certificat d'urbanisme délivrée dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble de La Beucherie

Article 14 : Le Président de LAVAL Agglomération est autorisé à signer toute pièce à ces effets.

Article 15 : Le Président de LAVAL Agglomération est chargé de l'exécution de la présente délibération.

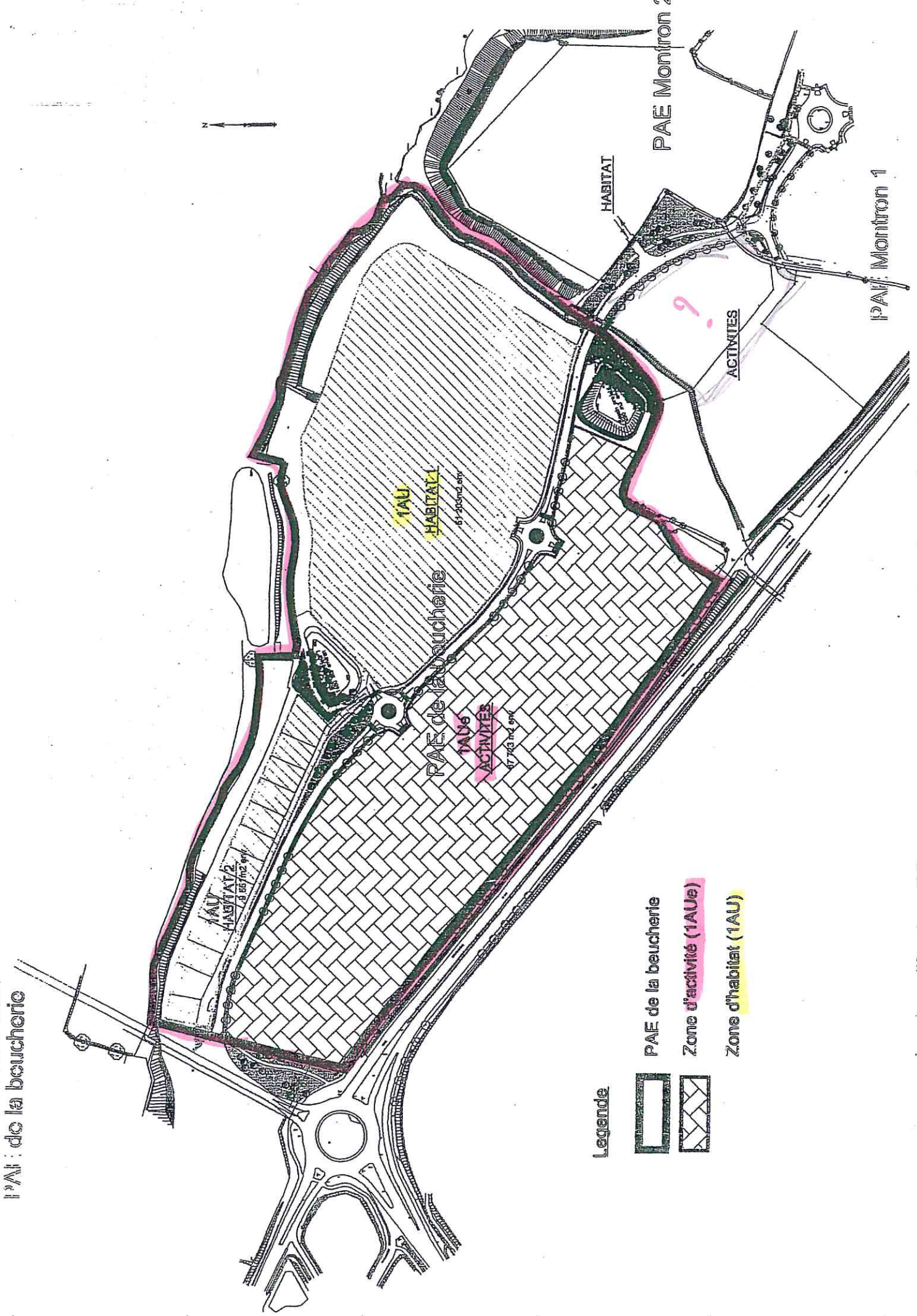
LA DÉLIBÉRATION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

Pour expédition conforme,
Par délégation du Président,
Le Vice-Président,




Georges HEUVELINE

PAE de la boucherie



Legende



- PAE de la boucherie
- Zone d'activité (1AU6)
- Zone d'habitat (1AU)

Objet : LAVAL - ZONE D'ACTIVITÉS DE LA BEUCHERIE - APPROBATION
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE -

Georges HEUVELINE, Vice-Président, donne lecture du rapport suivant :

Lors de sa séance du 29 Juin 2007, le Conseil Communautaire a reconnu l'intérêt communautaire de l'aménagement du secteur de La Beucherie en une zone mixte Activités/Habitat.

Le cabinet ÉLIZALDE, Maître d'œuvre de l'opération a remis le dossier Avant Projet Définitif et estimé le montant des travaux sous maîtrise d'ouvrage de LAVAL Agglomération à 1 251 300 € HT soit un montant global d'opération de 1 389.521,81 € HT (1 661 868,00 € TTC).

Le financement de cette opération pour laquelle LAVAL Agglomération n'a pas la maîtrise foncière nécessite l'instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) afin de mettre à la charge des futurs constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs propriétaires ou locataires des bâtiments à édifier dans la zone.

De même, LAVAL Agglomération n'ayant pas la maîtrise foncière, il est nécessaire de mettre en place avec la SCI Foncier et Stratégie, une convention définissant les engagements de LAVAL Agglomération et de la SCI pour l'aménagement de ce secteur, en particulier la rétrocession à titre gratuit des emprises nécessaires à l'établissement des infrastructures publiques (*voies et réseaux*).

Au cours de discussions avec la SCI Foncier et Stratégie, il est apparu nécessaire de ne pas imputer au Programme d'Aménagement d'Ensemble la totalité des frais d'aménagement du secteur. Il a ainsi été convenu que les sommes relatives à l'aménagement des voiries et réseaux extérieurs du périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble seront à la charge de LAVAL Agglomération ainsi que 60 % du coût de l'aménagement des cheminements cyclables soit un montant de travaux pris en charge par LAVAL Agglomération de 626 735,11 € TTC.

Le montant imputable au Programme d'Aménagement d'Ensemble de La Beucherie est donc de 1 035 132,98 € TTC (1 661 868,09 - 626 735,11)

La Zone de La Beucherie peut être séparée en deux secteurs :

1. Un premier secteur de 67 723m² classé en zone 1AUe (*Zone d'Activités*) où l'on peut attendre la construction de 19 863m² de SHON.

La participation du Programme d'Aménagement d'Ensemble envisagée pour ce secteur est de 30€/m² de SHON

Le montant global de la participation attendu est donc de 595 900 € (19 863 x 30).

2. Un second secteur de $51\,203\text{ m}^2$ classé en zone 1AU (*zone d'habitat*) où l'on peut estimer à $35\,482,10\text{ m}^2$ la surface cessible (*ratio 70 %*).

En considérant des lots d'une surface moyenne de 500 m^2 sur lesquels seront construits des pavillons de 140 m^2 de SHON, on peut attendre sur ce secteur la construction global de $10\,080\text{ m}^2$ de SHON.

3. Un troisième secteur de $9\,551\text{ m}^2$ classé en zone 1AU (*zone habitat*) où l'on peut envisager la construction de 30 pavillons de 120 m^2 de SHON chacun suivant le projet présenté par la SCI Foncier et Stratégie.

On peut donc attendre sur ce secteur la construction global de $3\,600\text{ m}^2$ de SHON.

La SHON globale attendue pour les secteurs d'habitats est donc de $13\,680\text{ m}^2$ ($10\,080 + 3\,600$).

La participation attendue sur ce secteur étant de $439\,232,98\text{ €}$ ($1\,035\,132,98 - 595\,900$) le montant de la participation du Programme d'Aménagement d'Ensemble qui sera appliqué sera de $32,11\text{ €/m}^2$ de SHON ($439\,232,98 : 13\,680$).

Ceci exposé,

IL VOUS EST PROPOSÉ D'ADOPTER LA DÉLIBÉRATION SUIVANTE :