

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN

date de la convocation	14/04/2004	nombre de membres en exercice :	33
		nombre de membres présents :	22
		nombre de membres absents	03
		nombre de procurations	08
		nombre de votants	30

SEANCE DU 5 MAI 2004

L'an deux mille quatre
et le cinq mai à dix huit heures, le Conseil Municipal de cette commune,
régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses
séances sous la présidence de Gabriel RINAUDO, maire

Présents

A. COUTURE – R. BLANC - H. LANFRANCHI – J. GANDOLFO – G. RINAUDO –
A. MAURIN – L. BOURGOIN – A. RICHARD – A. PENAL – F. FREYNET – N. MELEK -
S. LANGLET – J.M. DEFAUT – M.P. SERRA – V. GUERIN – P. RUSSO –
L. SILENZIANO – H. TAVARES – M. ROBERT –
C. BRUNEL-URBAIN – M. CHARON-ANFRE – L. HAZI

Absents

G. COLOMBANI – E. SEGHOUANI – J.C. PIPINO

Pouvoirs

J. CIANTAR	donne pouvoir à A. COUTURE
P. LEGROS	donne pouvoir à A. MAURIN
J. ESPANET	donne pouvoir à A. PENAL
J. BRAULT	donne pouvoir à H. LANFRANCHI
G. LORETTO	donne pouvoir à G. RINAUDO
M. COURNETY	donne pouvoir à S. LANGLET
B. MICHEL	donne pouvoir à C. BRUNEL-URBAIN
J. ROSIO	donne pouvoir à M. CHARON-ANFRE

La séance ouverte, Magalie ROBERT a été désignée secrétaire

72 - PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)

Chemin de Mazaugues

Monsieur le Maire rappelle que par délibérations des 14 janvier et 21 mars 2000, le Conseil
Municipal avait approuvé la création d'un programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)
du quartier Chemin de Mazaugues.

Le principe de cette procédure est de substituer à la Taxe Locale d'Équipement (TLE) traditionnelle, un régime à participations lié aux travaux d'investissements nécessaires.

La date limite de réalisation des travaux était prévue au 31 décembre 2003 ; toutefois pour des problèmes liés au foncier notamment, l'échéance n'a pu être respectée ; par contre aucun permis de construire n'a été accordé dans ce quartier, donc aucune participation n'a jusqu'alors été réclamée à ce titre ; le P.A.E. initial est donc maintenant caduc.

Par contre, les travaux sont maintenant sur le point d'être réalisés, et il est donc nécessaire d'arrêter un nouveau Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) pour le quartier Chemin de Mazaugues dont le périmètre figure au plan joint.

La superficie globale du secteur –environ 60 000 m², dont une surface résiduelle non construite de 50 000 m²- permet d'envisager une capacité d'accueil de 35 lots de 1200 m², surface minimale prévue en zone U.D.

L'ensemble des terrains sont situés en zone UD du Plan d'Occupation des Sols ; actuellement desservis par des servitudes de passage, le projet consiste à créer une voirie publique comportant tous les réseaux nécessaires entre la RN7 et la Route de Mazaugues à l'emplacement de l'emplacement réservé n° V43/6.

Les travaux consistent à la création :

- . d'une voirie de desserte avec couche de roulement en béton bitumineux, trottoirs ou accotements
- . d'un collecteur d'eaux usées Ø200 sur une longueur de 350 m avec 10 regards de visite et 20 branchements.
- . d'un maillage du réseau d'eau potable sur une longueur de 350 m
- . d'un réseau d'eaux pluviales
- . d'un éclairage public enterré avec candélabres

Pour mettre en œuvre les moyens nécessaires à l'urbanisation du quartier « Chemin de Mazaugues », le Conseil Municipal doit approuver le programme d'aménagement d'ensemble, répondant à la fois aux besoins fonctionnels et économiques, dispositif qui détermine les participations des constructeurs au financement des équipements publics nécessaires à l'aménagement du quartier, tel que défini aux dispositions de l'article L332-9 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des VRD pour cette opération est estimé à 265 000 €H.T.

D'un point de vue économique, il convient d'examiner les raisons qui conduisent la Commune à demander des participations en lieu et place de la Taxe Locale d'Équipement et des taxes annexes définies à l'article L 332-6.1 du Code de l'Urbanisme.

Le programme de constructions envisagé sur l'ensemble du secteur d'aménagement serait de l'ordre de 5 000 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) correspondant à environ 35 lots de 1200 m² comprenant une construction de 140 m² de SHON chacun. Selon les barèmes de calcul de la TLE, le produit pouvant être perçu pour ces constructions pourrait être de 86 000 €, ce qui est loin de compenser le coût des aménagements à prévoir.

Dans ces conditions les participations susceptibles d'être réclamées dans le cadre du PAE pourraient être évaluées de la manière suivante :

- participation par logement 3 000 €
- participation par m² de SHON 15 €

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir :

APPROUVER la création du PAE du Chemin de Mazaugues suivant le périmètre délimité au plan joint

ARRETER le programme des équipements publics correspondants aux VRD définis plus haut et nécessaires à l'équipement des terrains pour un montant estimé à 265 000 € H.T.

FIXER le montant des participations à 3 000 € par logement et 15 € par m² de SHON

FIXER au 31 décembre 2005 le délai prévu pour la réalisation de ce programme

DIRE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles L332-9 et R332-25 du Code de l'Urbanisme, et qu'elle prendra effet à compter de l'ensemble de ces formalités

AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire

Monsieur le Maire entendu

Le Conseil Municipal délibère à la majorité

Pour 25

Abstentions 1

Contre 4 (MM. C. BRUNEL-URBAIN – M. CHARON-ANFRE – J. ROSIO – J.C. PIPINO)

APPROUVE la création du PAE du Chemin de Mazaugues suivant le périmètre délimité au plan joint

ARRETE le programme des équipements publics correspondants aux VRD définis plus haut et nécessaires à l'équipement des terrains pour un montant estimé à 265 000 € H.T.

FIXE le montant des participations à 3 000 € par logement et 15 € par m² de SHON

FIXE au 31 décembre 2005 le délai prévu pour la réalisation de ce programme

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles L332-9 et R332-25 du Code de l'Urbanisme, et qu'elle prendra effet à compter de l'ensemble de ces formalités

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire

Ainsi délibéré à Saint Maximin les jour mois et an susdits.



Nous Maire de Saint Maximin
certifions que le présent document
a été rendu exécutoire.
Saint Maximin le 12 mai 2004
Le Maire,



Pour copie conforme
Le Maire,
Gabriel RINAUDO