



Z.A.C. 'QUARTIER DU VERT-PAYS'

Ville de Vaujours

DOSSIER DE REALISATION

Vu pour être annexé à la délibération du 10 mai 2007

préambule

1. LE PÉRIMÈTRE

La Zone d'Aménagement Concerté du Quartier du Vert Pays a été créée par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2006 et modifiée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007.

Le périmètre d'intervention recouvre une surface d'environ 36 hectares, dont 13 hectares sont constitués d'espaces naturels protégés. Il est divisé en 200 parcelles appartenant à environ une trentaine de familles et sociétés.

Compte tenu de la complexité parcellaire du site et de son nécessaire remembrement, les propriétaires fonciers seront appelés à signer une convention d'association avec l'aménageur, conformément à l'article L 311-5 du Code de l'Urbanisme, qui définira les modalités de la participation de leurs terrains à l'aménagement.

2. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles d'urbanisme applicables dans la Zone d'Aménagement Concerté seront définies par le Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Vaujours qui devra faire l'objet d'une révision simplifiée.

Par délibération du 8 février 2007, le Conseil Municipal a lancé la concertation en vue de réviser le P.O.S. Une réunion publique de concertation s'est tenue le 16 mars 2007.

La révision simplifiée du P.O.S sera soumise à enquête publique puis à l'approbation du Conseil Municipal dans le courant du deuxième semestre 2007.

3. LA REALISATION DE LA Z.A.C.

La Ville de Vaujours a chargé la société Maîtrises d'Ouvrage et Associés, aménageur de la Z.A.C, de procéder aux études nécessaires à la constitution du présent dossier de réalisation de la Z.A.C, qui comprend :

- le programme prévisionnel des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers,
- le projet d'urbanisation (programme prévisionnel des constructions),
- les modalités prévisionnelles de financement.

Compte tenu de l'intérêt général du projet d'urbanisation et pour assurer sa mise en œuvre, la ville de Vaujours a sollicité Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis en vue déclarer la Zone d'Aménagement Concerté d'utilité publique.

Les principaux éléments du dossier de réalisation seront joints aux dossiers d'enquêtes publiques relatifs à la révision simplifiée du P.O.S et à la Déclaration d'Utilité Publique.

sommaire général

LIVRE I

le projet de programme des équipements publics

4

LIVRE II

le projet de programme global des constructions à réaliser

20

LIVRE III

le bilan financier de la concession

26

LIVRE IV

les annexes

34

livre I

le projet de programme des équipements publics

sommaire

I	LE FONCIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS	6
1.1.	les principes	6
1.2.	La localisation des équipements publics	7
1.3.	la surface prévisionnelle des assiettes foncières des espaces publics	8
II	LES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES	9
2.1.	l'aménagement de la RN3	9
2.2.	les voiries de circulation internes	10
2.3.	les places publiques	11
2.4.	le stationnement public	11
2.5.	les mails, pistes cyclables et jardin	12
2.6.	les bassins de régulation des eaux pluviales	13
2.7.	le budget prévisionnel des équipements publics primaires d'infrastructure	14
2.8.	le budget prévisionnel des équipements publics d'infrastructure à l'échelle de la Z.A.C.	15
III	LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	16
3.1.	le groupe scolaire	16
3.2.	le terrain de sport	16
3.3.	la maison verte	16
3.4.	le coût des équipements publics de superstructure	17
III	LA MAITRISE D'OUVRAGE ET LA GESTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS	18
IV	LA GESTION DES ESPACES VERTS	19

I

L'ASSIETTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1.1.

les principes

Article L 311-5 du Code de l'Urbanisme



« Lorsque le concédant ou le concessionnaire conclut avec des propriétaires de terrains situés à l'intérieur de la zone une convention définissant les conditions dans lesquelles ces propriétaires participent à l'aménagement, cette convention est distincte de la convention de participation financière prévue par le dernier alinéa de l'article L 311-4. »

- Les assiettes foncières nécessaires à l'aménagement et à l'équipement des terrains sont définies dans le cadre de la convention d'association (L311-5 du Code de l'Urbanisme) signée entre les propriétaires fonciers et l'aménageur.

Cette convention prévoit les prescriptions techniques et urbanistiques qui devront être mises en œuvre sur les parcelles de terrain, ayant fait l'objet de la convention d'association, et notamment :

- les modalités de remembrement,
les conditions de cession des emprises nécessaires à la réalisation des équipements publics d'infrastructure.

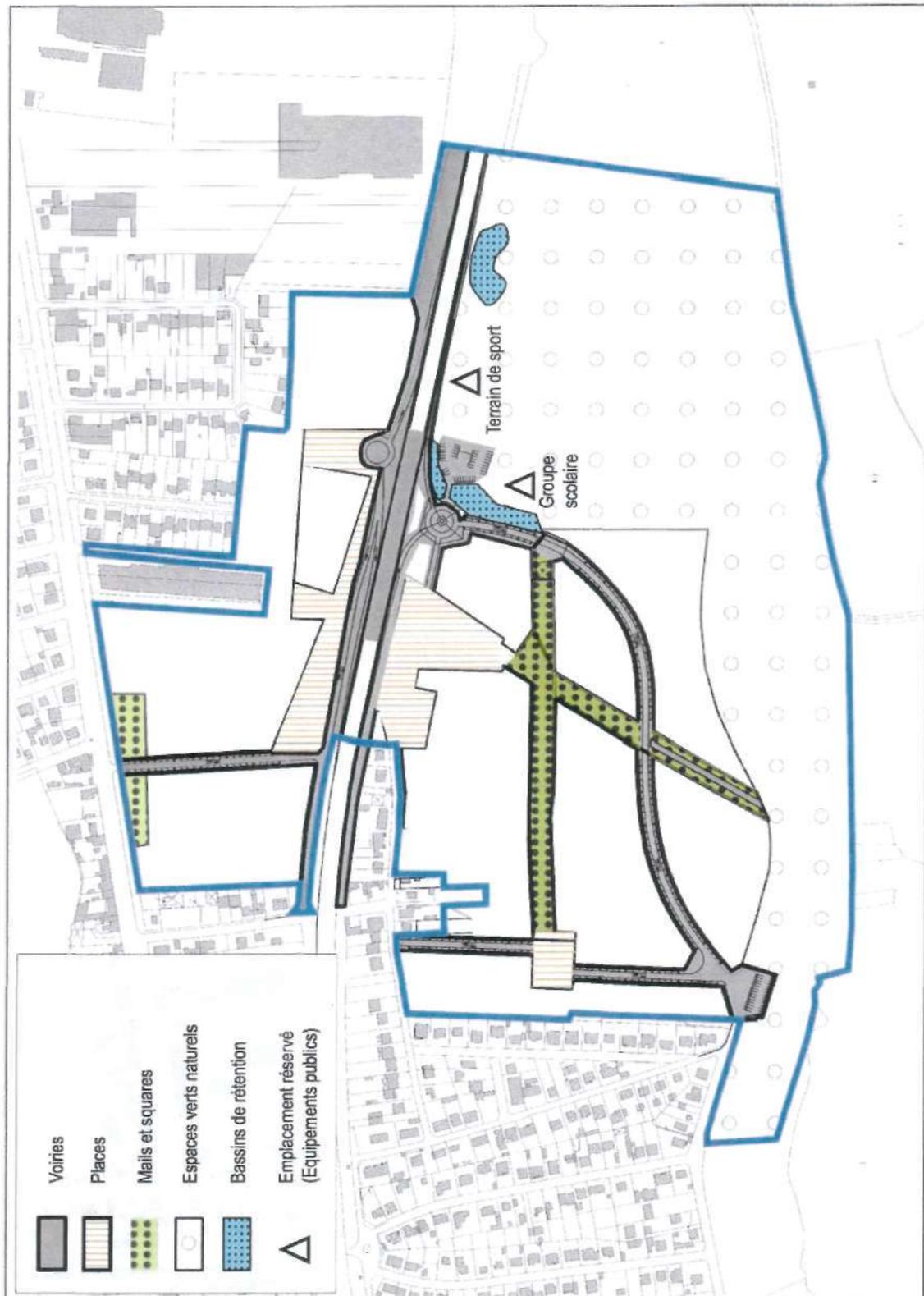
Cette convention prévoit en outre :

- la constructibilité en m² S.H.O.N. qui sera autorisée sur les parcelles remembrées,
- les prescriptions architecturales, qui devront être respectées pour les dépôts des permis de construire,
- les engagements des propriétaires à déposer les permis de construire dans les délais fixés par l'aménageur.

La ville de Vaujours a engagé la procédure afin que le Préfet de la Seine Saint Denis déclare la Z.A.C d'utilité publique.

1.2.

La localisation des équipements publics (L 123-3 du Code de l'Urbanisme)



1.3.

la surface prévisionnelle des assiettes foncières des équipements publics

Le périmètre de la Z.A.C. est constitué de 23 hectares de zone urbanisable et de 13 hectares de zone naturelle.

Surfaces écoles existantes (Marlières et Paul Bert)	16 000 m ²
Surfaces voiries, stationnement, bassins de régulation	56 000 m ²
Surfaces places, mails, jardin	20 000 m ²
Surface équipements publics de superstructure	10 000 m ²
- école	10 000 m ²
- terrain de sport	
Surfaces publiques nouvellement créées	96 000 m ²
TOTAL	112 000 m²

Les surfaces réservées aux assiettes foncières des équipements publics représentent 30 % de la Z.A.C. et 48 % de la zone urbanisable.

La déviation de l'ancienne RN 3 a été réalisée, dans les années 70, en remblais-déblais. Cette configuration donne actuellement à la traversée de Vaujours, un aspect tunnel, qui accentue la vitesse de circulation. Les vitesses maximales ont été réduites récemment à 90 km / heure à l'entrée est de Vaujours et à 70 Km / heure à la sortie ouest.

La Z.A.C. du Quartier du Vert-Pays s'articule autour d'une place à la fois **lieu d'urbanité** et **carrefour** créant une nouvelle connexion de Vaujours avec la Route Nationale 3.

L'enjeu de cette place, autour d'habitation et de commerces, est de transformer la Route Nationale 3 en **boulevard urbain** et de recoudre les territoires de la ville.

L'aménagement de la RN 3 se déroule en deux phases :

- dans une première phase, réalisation de branchements de la Z.A.C. à la RN 3 : il s'agit de créer quatre accès d'accélération et de décélération,
- dans une seconde phase, après déclassement du statut de voie express de la RN 3 par décret en Conseil d'Etat, réalisation d'un équipement giratoire-plateforme de transfert nord sud.

La Ville de Vaujours a sollicité de Monsieur le Préfet de Seine Saint Denis, le lancement de la procédure de déclassement (voir annexe).

2.2.

les voiries de circulation internes

Il s'agit d'une trame viaire à double sens de circulation, qui irrigue la Z.A.C :

-> au nord, réalisation d'une voirie, entre la rue de Meaux et la RN 3,

• au sud, création de deux axes principaux :

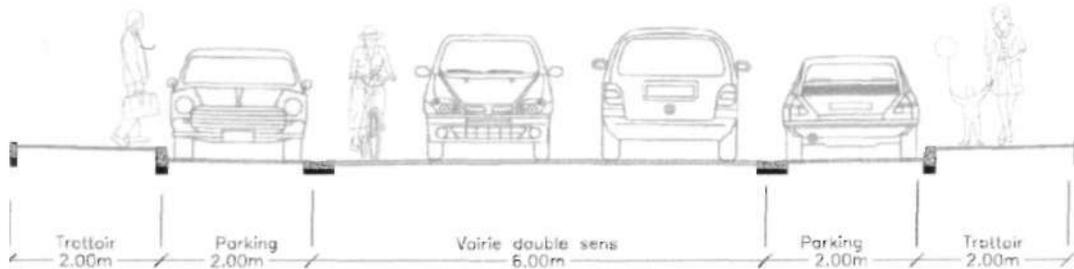
- rue de Montauban - rue Juan Valera,
- rue de Montauban - rond point futur de la RN 3.

Ces voiries sont constituées de deux trottoirs de parkings longitudinaux, d'une voirie double sens, permettant la circulation des bus et des vélos.

COUPE TYPE DE VOIRIE



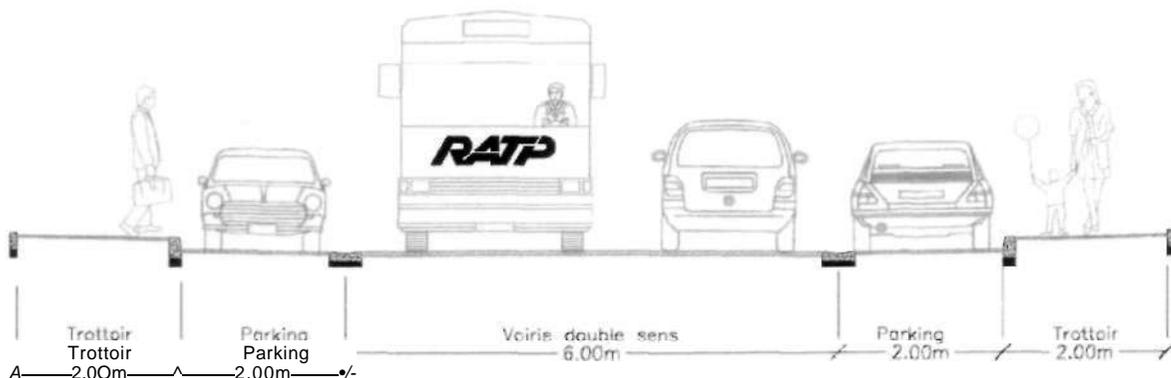
COUPE TYPE VOIRIE



• COUPE TYPE DE VOIRIE BUS



COUPE TYPE VOIRIE BUS



2.3.

les places publiques

Deux places publiques commerciales de part et d'autre de la RN 3 affirment le caractère urbain du projet. Cet espace public réunit le nord et le sud de la ville de Vaujours et accueille l'ensemble du dispositif commercial (petites, moyennes et grandes surfaces).

Une placette, sur l'axe principal Rue de Montauban - Rue Juan Valera, crée une respiration et assure le ralentissement de la circulation automobile.

L'ensemble des places recouvre une surface d'environ 15 000 m².

2.4.

le stationnement public

L'opération prévoit la création d'environ 550 places de stationnement public, situées sur les places publiques et les voiries.

La localisation de l'offre de stationnement permet de répondre aux besoins des visiteurs et des usagers des équipements publics.

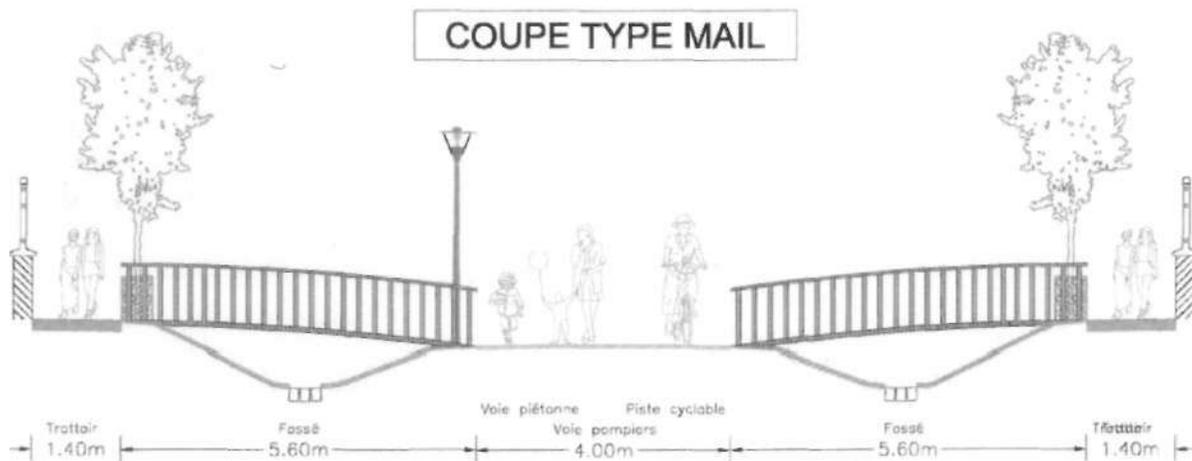
2.5.

les mails, pistes cyclables et jardin

Les mails, espaces piétons et pistes cyclables reprennent pour partie le tracé d'anciennes sentes.

Les mails ont une largeur d'environ 20 mètres. Ils sont constitués de deux trottoirs, de noues végétalisées, permettant de recueillir les eaux pluviales et d'une plate forme réservée aux voies piétonnes et pistes cyclables, d'environ 4 mètres de large.

- **COUPE TYPE DE MAIL**



- **JARDIN PUBLIC - RUE DE MEAUX**

La ville de Vaujours, à titre de compensation, pour la construction des bâtiments scolaires, en zone naturelle, a décidé de créer un jardin public d'une surface de 2 500 m², entre l'école Paul Bert et l'école des Marlières, rue de Meaux et sur des terrains actuellement classés au P.O.S. / P.L.U. de la Ville de Vaujours en zone UI.

Dans le cadre de la Loi sur l'eau et des préconisations de la Direction des Eaux et de l'Assainissement, du Conseil Général de Seine Saint Denis, des bassins de régulation des eaux pluviales seront principalement créés au sud de la Route Nationale 3.

- **DÉTERMINATION DU VOLUME DE RÉTENTION**

La Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) demande à ce que les rejets de l'ensemble de l'emprise foncière de la ZAC soient limités :

- par un débit de fuite de 10 l/s/ha,
- la hauteur d'eau prise en compte sera de 36 mm sur une période de 1 heure.

- **TECHNIQUES DE RÉTENTION**

Le choix des modes de rétention sera porté sur les techniques dites alternatives dans la mesure du possible.

Les eaux pluviales seront :

- dirigées et stockées vers des bassins d'agrément et des noues paysagères,
- stockées dans des zones de stationnements, et des placettes inondables,
- éventuellement stockées au niveau de chaussée réservoir.

- **TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales après stockage seront acheminées vers des séparateurs à hydrocarbures avant rejet dans le réseau existant d'eaux pluviales. Le débit de fuite sera traité dans sa totalité.

Ces solutions seront précisées dans le cadre du dossier loi sur l'eau.

travaux

branchements R.N. 3 - phase 1	1750 000 € HT.
branchements R.N. 3 - phase 2	1000 000 € HT.
maîtrise d'œuvre - coordination	250 000 € HT.

COUT TOTAL**3 000 000 € H.T.**

Le programme des équipements publics primaire d'infrastructure est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vaujours.

La Ville de Vaujours organise les appels d'offres publics nécessaires pour la désignation des maîtres d'œuvre et des entreprises de travaux.

2.8.

le budget prévisionnel des équipements publics d'infrastructure à l'échelle de la Z.A.C.

travaux

voiries / réseaux / places /jardin public	8 000 000 € HT.
aléas 10 %	800 000 € HT.
maîtrise d'oeuvre / coordination / assurance / contrôle	810 000 € HT.

COUT TOTAL	9 610 000 € H.T. *
-------------------	---------------------------

III

LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

3.1.

le groupe scolaire

Le groupe scolaire est prévu dans l'axe d'un mail piéton, privilégiant ainsi un accès « circulation douce ».

La localisation du groupe scolaire répond à différentes contraintes :

- la proximité d'une route de desserte pour le dépôt des enfants, dans le cadre d'un accès fluide, ne provoquant pas d'engorgement aux heures de pointe,
- la création d'une centrante unique (groupe scolaire, terrain de sport et services),
- la sécurisation des accès et des abords.

La capacité d'accueil du groupe scolaire est calculée, sur l'hypothèse haute d'un apport de population : 2 000 habitants.

Selon les statistiques INSEE 1999, définissant le nombre d'enfants par ménage et le lieu de scolarisation de ces enfants (voir LIVRE III de **l'étude d'impact**), une population nouvelle de 2 000 habitants devrait générer la création d'environ 10 classes (4 maternelles et 6 primaires), pour accueillir environ 220 enfants de 3 à 11 ans.

3.2.

le terrain de sport

Compte tenu de l'apport de population nouvelle, il est prévu pour les besoins des futurs habitants (enfants et adultes) un terrain de sport mixte à ciel ouvert permettant la pratique du football ou du rugby.

3.3.

« la maison verte »

Dans le cadre de la gestion des espaces naturels et de la biodiversité, une « maison verte » accueillera les associations engagées dans le développement des jardins familiaux, dans la préservation de pratiques agricoles (horticulture, viticulture) et ornithologiques (colombophilie...).

3.4.

le budget des équipements publics de superstructure

Le programme des équipements publics de superstructure est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vaujours.

travaux

groupe scolaire - 2 000 m ² SHON	2 500 000 € HT.
terrain de sport	500 000 € H.T.
maison verte - 150 m ² SHON	200 000 € H.T.

COUT TOTAL

3 200 000 € H.T.

La Ville de Vaujours organise les appels d'offres publics nécessaires pour la désignation des maîtres d'oeuvre et des entreprises de travaux.

- **TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES À L'ÉCHELLE DE LA VILLE**

La maîtrise d'ouvrage des aménagements de la RN 3 est assurée par la Ville de Vaujourns.

- **TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES A L'ECHELLE DE LA ZAC**

La maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure à l'échelle de la ZAC. est assurée par l'aménageur. Les travaux d'infrastructure comprennent :

- les voies et places intérieures à la ZAC. qui n'assurent pas la circulation entre secteurs de la ville,
- les espaces verts et promenades correspondant aux seuls besoins des habitants et des usagers du secteur,
- les aires de stationnement correspondant aux besoins des habitants et usagers du secteur.

TRAVAUX DE SUPERSTRUCTURE

La maîtrise d'ouvrage des équipements de superstructure est assurée par la Ville de Vaujourns.

- **SYNTHESE**

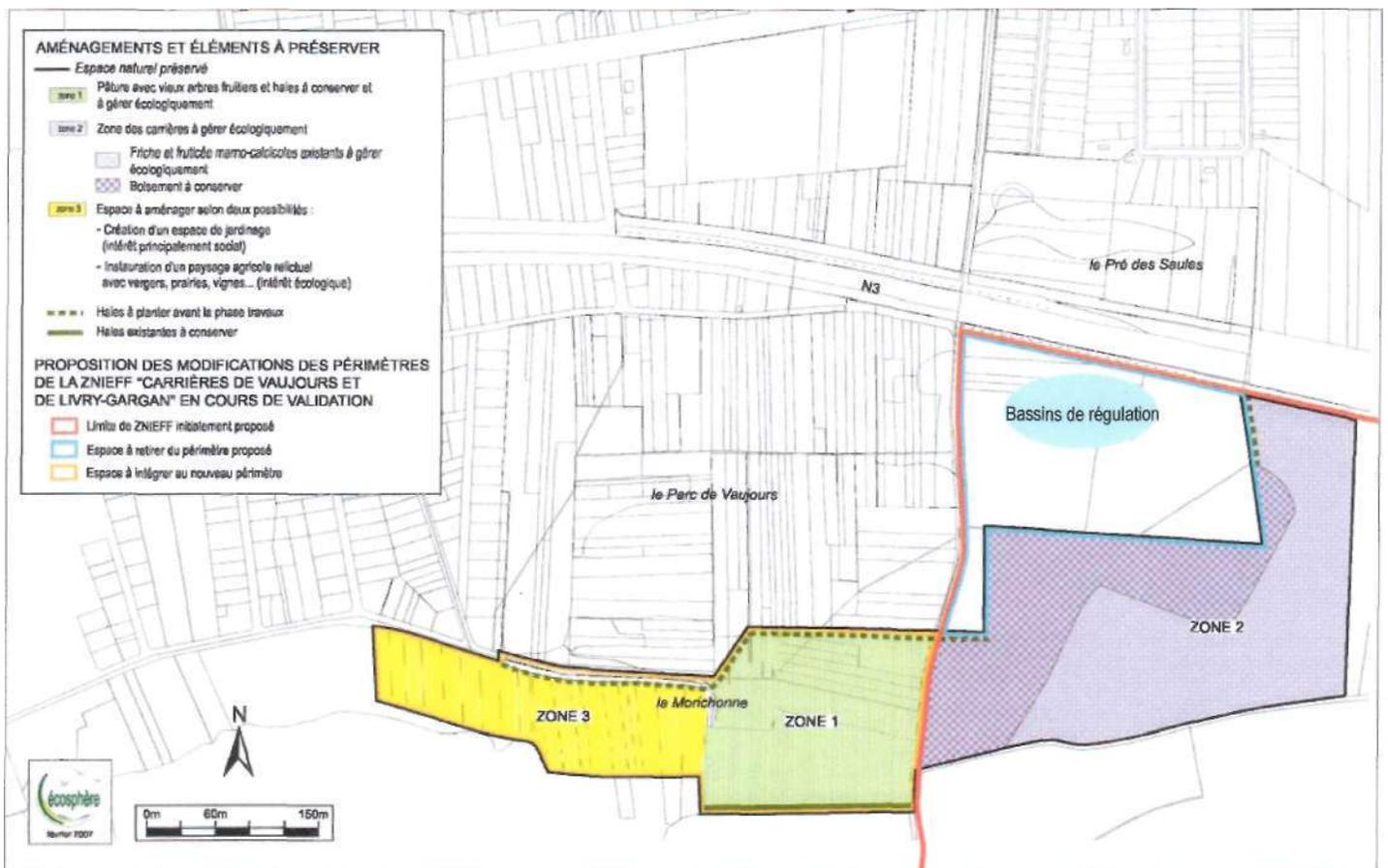
Equipements publics	Maîtres d'Ouvrage	Gestionnaires
Equipements publics d'infrastructure		
aménagement - accès RN3	Ville de Vaujourns	Ville de Vaujourns
voies de circulation internes	Aménageur	Ville de Vaujourns
réseaux (eau potable, électricité, gaz...)	Aménageur	Concessionnaires
réseaux - assainissement - éclairage public	Aménageur	Ville de Vaujourns
places publiques	Aménageur	Ville de Vaujourns
stationnement public	Aménageur	Ville de Vaujourns
espaces piétons et pistes cyclables	Aménageur	Ville de Vaujourns
Equipements publics de superstructure		
groupe scolaire	Ville de Vaujourns	Ville de Vaujourns
terrain de sport	Ville de Vaujourns	Ville de Vaujourns
maison verte	Ville de Vaujourns	Ville de Vaujourns

La ville de Vaujours, afin de préserver et d'organiser la gestion des espaces naturels, dans les franges du massif de l'Aulnoye, intègre 13 hectares d'espaces naturels au périmètre de la Z.A.C. (Délibération du 29 mars 2007 - Modification du dossier de création de Z.A.C).

Ces terrains appartiennent principalement à la société Placoplâtre. Les conditions de cession et de gestion de ces espaces naturels ont été définies dans le cadre du protocole d'accord global, relatif à l'exploitation des carrières de gypse sur les communes de Coubron, Vaujours, Clichy sous Bois et Livry Gargan. Il a été approuvé le 19 septembre 1997, par le Préfet de la Seine Saint Denis, le Directeur de l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile de France, les maires considérés, le directeur général de la société Placoplâtre, le Mouvement National de Lutte pour l'Environnement et l'Association de Défense de l'Environnement et de Sauvergarde du Bois de Bernouille.

La Ville de Vaujours, conformément aux termes du protocole, se rapprochera de l'Agence des Espaces Verts afin d'organiser la gestion écologique de ces espaces naturels.

- **SCHEMA DE PRINCIPES DES AMENAGEMENTS DES ESPACES NATURELS - ECOSPHERE 2007**



livre II

le projet de programme global des constructions à réaliser

sommaire

I

LES HYPOTHESES DE PROGRAMMATION

22

II

**LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS
A USAGE D'HABITATION**

23

III

**LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS
A USAGE DE SERVICES ET ACTIVITES**

25

Dans l'esprit du quartier Vieux Pays de la Ville de Vaujourn, la Zone d'Aménagement Concerté privilégie une intensité urbaine (à l'exclusion de toute forme de lotissement), et présentant une forte proportion d'espaces naturels.

- **BASES STATISTIQUES**

La programmation prévisionnelle est établie sur la base des statistiques établies par l'INSEE, lors du Recensement Général de la Population de Vaujourn (1999), qui définissent les caractéristiques actuelles du parc de logements de la ville de Vaujourn, et notamment la typologie, les statuts et les taux d'occupation.

Ces études ont fait l'objet d'une analyse détaillée au chapitre II du LIVRE III de **l'étude d'impact** du projet urbain.

Les statistiques réalisés par l'INSEE, spécifiquement sur le parc immobilier de la ville de Vaujourn, déterminent une moyenne de 2,6 habitants par logement et de 3,1 pièces par logement.

- **APPORT DE POPULATION ET CREATION D'EMPLOIS**

Compte tenu de l'objectif de la ville d'affirmer le caractère urbain de la RN 3 (réalisation d'une place urbaine commerciale de part et d'autre de la Nationale 3), le nouvel apport de population peut être évalué entre 1 700 et 2 000 habitants et la création d'emplois à environ 200.

LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

- La programmation devra faciliter le parcours résidentiel des Valjoviens, en proposant notamment une offre de logements réglementés en location et en accession.
- Le concessionnaire s'engage à répartir la constructibilité -habitat selon les proportions suivantes :

FINANCEMENT REGLEMENTE		FINANCEMENT LIBRE	
locatif financement réglementé	25 %	locatif financement libre	20 %
accession financement réglementé	15 %	accession financement libre	40 %
	40 %		60 %

- Le concessionnaire organise, dans le cadre du cahier des charges de la Zone d'Aménagement Concerté, la répartition de la constructibilité.
- La constructibilité créée devrait permettre l'accueil de **1 700 à 2 000 habitants**. La programmation - nombre de logements - selon la composition des ménages devrait être comprise entre **750 et 850 logements**.

HYPOTHESES DE PROGRAMMATION

		nombre logements	studio		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces	
			nombre	habitants par logement	nombre	habitants par logement	nombre	habitants par logement	nombre	habitants par logement	nombre	habitants par logement
HABITAT REGLEMENTE												
Habitat individuel												
Locatif réglementé		94				9	2,00	47	3,00	38	4,00	
Accession réglementée		66				7	2,00	33	3,00	26	4,00	
Habitat résidentiel												
Locatif réglementé		94	9	1,20	28	1,50	38	2,00	19	2,80		
Accession réglementée		45	5	1,20	9	1,50	23	2,00	9	2,80		
HABITAT LIBRE												
Habitat individuel												
Accession privée		180				18	2,00	90	3,00	72	4,00	
Habitat résidentiel												
Locatif privé		149	7	1,20	52	1,50	75	2,00	15	2,80		
Accession privée		122	12	1,20	37	1,50	49	2,00	24	2,80		
Répartition (100 %)		750	34	(5%)	126	(17%)	217	(29%)	237	(31%)	136	(18%)

RATIOS

		nombre de pièces (moyenne)	nombre d'habitants par type de logement	nombre d'habitants par logement (moyenne)	surface utile moyenne	total surface utile
HABITAT REGLEMENTE						
Habitat individuel						
Locatif réglementé		4,30	310	3,30	100 m ²	9 400 m ²
Accession réglementée		4,30	218	3,30	100 m ²	6 600 m ²
Habitat résidentiel						
Locatif réglementé		2,70	181	1,93	75 m ²	7 050 m ²
Accession réglementée		2,80	89	1,98	75 m ²	3 375 m ²
HABITAT LIBRE						
Habitat individuel						
Accession privée		4,30	594	3,30	100 m ²	18 000 m ²
Habitat résidentiel						
Locatif privé		2,65	278	1,87	65 m ²	9 685 m ²
Accession privée		2,70	235	1,93	70 m ²	8540 m ²
		3,42	1906	2,54		62 650 m²

- Le projet prévoit la réalisation d'une offre de :

petites et moyennes surfaces commerciales,
grande surface commerciale alimentaire,
locaux professionnels (artisanat, bureaux, laboratoires...),
services à la personne et aux entreprises (professions libérales, gestion, administration, entretien...),
hôtellerie et de résidences services pour les personnes âgées, les jeunes professionnels.

- La constructibilité développée devrait permettre la création d'environ 200 emplois, diversifiant ainsi l'activité économique de Vaujourn.
- Une répartition prévisionnelle de la programmation est proposée ci-dessous :

	unités	surface
SERVICES		
Locaux professionnels professions libérales	15	1 000 m ²
Petits commerces (<100 m ²)	20	2 000 m ²
Moyennes surfaces (<500 m ²)	5	2 000 m ²
Grande surface alimentaire	1	2 500 m ²
Foyers : personnes âgées – étudiants -travailleurs ...	3	7 000 m ²
Résidence hôtelière	1	3 500 m ²
		18 000 m²
BUREAUX - ACTIVITES		
Bureaux		2 000 m ²
Activités		5 000 m ²
		7 000 m²
		25 000 m²

livre III

le bilan financier de la concession

sommaire

I	LES CONDITIONS D'ETABLISSEMENT DU BUDGET	28
1.1.	Les dépenses	28
1.2.	La couverture des dépenses	28
II	LES DEPENSES PREVISIONNELLES GLOBALES	29
III	LA REPARTITION DES DEPENSES	30
IV	LA COUVERTURE DES DEPENSES	31
4.1.	La participation des propriétaires ou des constructeurs	31
4.2.	La participation de la Ville de Vaujours	32
V	LE PLANNING DE FINANCEMENT ET DE REALISATION	33
5.1.	Le planning de réalisation	33
5.2.	Le planning de financement	34

I

LES CONDITIONS D'ETABLISSEMENT DU BUDGET

1.1.

les dépenses

Les budgets du programme des équipements publics d'infrastructure sont détaillés selon les estimations des bureaux d'études, ils sont joints en annexes.

Le budget du programme des équipements publics de superstructure a été établi selon des bases de programmation généralement admises.

Pour l'exécution des travaux d'infrastructure, l'aménageur organise les appels d'offre conformément au Code des Marchés Publics. Une commission d'appels d'offres est constituée par l'aménageur ; la Ville de Vaujours est représentée au sein de la commission.

Pour garantir la réalisation des travaux d'aménagement, l'aménageur fournit à la Ville de Vaujours une garantie de bonne fin des travaux dès l'approbation des dossiers de réalisation de Z.A.C. et de révision simplifiée du P.O.S. / P.L.U. devenus définitifs.

1.2.

la couverture des dépenses



Article L 311-4 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. »

La couverture des dépenses est assurée par :

- **la participation des propriétaires ou des constructeurs prévue par l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme (convention de participation)**
- **la participation de la Ville de Vaujours, au financement des équipements publics est fixée par délibération du Conseil Municipal**
- **les subventions éventuelles versées par l'Etat et les collectivités territoriales.**

La convention de participation est approuvée par le Conseil Municipal. Elle est une pièce constitutive des permis de construire. Le versement de la participation par les constructeurs est exigible dès l'obtention des permis de construire. Pour le cas d'un paiement échelonné, une garantie bancaire à première demande est fournie par les constructeurs.

A l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation financière de la Ville aux dépenses d'aménagement réalisées (article 24 du Traité de concession).

La concession étant aux risques et périls de l'aménageur, le déficit éventuel est couvert par l'aménageur.

Valeur indice TP 01 avril 2007

	€ H.T.	€ T.V.A. 19,6 %	€ T.T.C
Participation équipements publics primaires d'infrastructure	3 000 000 €	588 000 €	3 588 000 €
Equipements publics d'infrastructure à l'échelle de la Z.A.C.	9 610 000 €	1 883 560 €	11 093 560 €
Equipements publics de superstructure	3 200 000 €	627 200 €	3 827 000 €
Rémunération concessionnaire – montage Z.A.C. soit 8 € / m ² S.H.O.N.	800 000 €	156 800 €	956 800 €
Rémunération concessionnaire – pilotage Z.A.C. soit 10 € / m ² S.H.O.N.	1 000 000 €	196 000 €	1 196 000 €
Honoraires architecte-urbaniste	150 000 €	29 400 €	179 400 €
Etudes d'aménagement opérationnel, dossier de réalisation, étude d'impact, sondages, géomètres-topographes	250 000 €	49 000 €	299 000 €
TOTAL	18 010 000 €	3 529 960 €	21 539 960 €



Article L 311-4 du Code de l'Urbanisme

« Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. »

Global		Ville de Vaujours		Aménageur	
	€ Hors Taxes	€ Hors Taxes	€ TTC	€ Hors Taxes	€ TTC
Participation équipements publics primaires d'infrastructure	3 000 000 €	500 000 €	598 000 €	2 500 000 €	2 990 000 €
Travaux et maîtrise d'oeuvre branchement RN 3	3 000 000 €	500 000 €	598 000 €	2 500 000 €	2 990 000 €
Équipements publics d'infrastructure à l'échelle de la Z.A.C.	9 610 000 €			9 610 000 €	11 493 500 €
Travaux et maîtrise d'oeuvre	9 610 000 €			9 610 000 €	11 493 560 €
Équipements publics de superstructure	3 200 000 €	200 000 €	239 200 €	3 000 000 €	3 588 000 €
Travaux et maîtrise d'oeuvre groupe scolaire	2 500 000 €			2 500 000 €	2 990 000 €
Travaux et maîtrise d'oeuvre terrain de sport	500 000 €			500 000 €	598 000 €
Travaux et maîtrise d'oeuvre maison verte	200 000 €				
Rémunération concessionnaire – montage Z.A.C.	800 000 €			800 000 €	956 800 €
Rémunération concessionnaire – pilotage Z.A.C.	1 000 000 €			1 000 000 €	1 196 000 €
Honoraires architecte-urbaniste	150 000 €			150 000 €	179 400 €
Études d'aménagement opérationnel, dossier de réalisation, étude d'impact, sondages, géomètres-topographes	250 000 €			250 000 €	299 000 €
TOTAL	18 010 000 €	700 000 €	837 200 €	17 310 000 €	20 702 760 €

Le programme des équipements publics est estimé prévisionnellement à :

21 539 960 €T.T.C.

Au titre du traité de concession signé le 20 juillet 2006, la ville de Vaujours a fixé une participation globale et forfaitaire d'un montant de 598 000 € T.T.C. Le présent dossier de réalisation prévoit une participation de la Ville de Vaujours pour un montant de :

837 200 €T.T.C.

La convention de participation des constructeurs au coût d'équipement de laZ.A.C. s'élève prévisionnellement à :

20 702 760 €T.T.C.

Le montant de la participation est calculé toutes taxes comprises (TVA 19,6 %). Il est dû par chaque constructeur, et respecte le principe de proportionnalité (surface des logements et / ou surfaces des terrains constructibles) et d'égalité des constructeurs par catégories de constructions.

La participation est établie en au regard de la destination de la construction selon les catégories suivantes :

Logement – secteur libre	Commerces	Activités
Logement –secteur réglementé (opérateur réglementé article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)	Surface < 400 m ² SHON Surface > 400 m ² SHON	Bureaux
		Hôtels et résidences gérées

Le montant de la participation par catégorie fait fixé par la convention de participation (L 311-4 du Code de l'Urbanisme) entre la ville, l'aménageur et le propriétaire. Elle est approuvée par délibération du Conseil Municipal. Elle est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.

La convention de participation prévoit également les modalités de versements, les garanties bancaires de paiement.

Un modèle de convention de participation est joint en annexe.

La participation est payable à l'obtention des permis de construire devenus définitifs. La date de dépôt des permis de construire est fixée à la convention d'association (article L 311-5 du CU).

La participation est indexée sur l'indice TP 01 avril 2007.

5.1.

le planning de réalisation

Phase de construction	Secteur d'intervention	Début des travaux	Livraison
phase préparatoire	Ensemble de la ZAC Travaux préparatoires d'aménagement	1 ^{er} trimestre 2008	
1 ^{ère} phase	les Pilancies	2 ^{ème} trimestre 2008	Décembre 2008
2 ^{ème} phase	les Marlières	3 ^{ème} trimestre 2008	Septembre 2009
	le Pré aux saules		
3 ^{ème} phase	Nord et Sud : le branchement RN3 et la réalisation de la place	3 ^{ème} trimestre 2009	Juin 2011

5.2.

le planning de financement

Le budget des dépenses globales est établi sans frais financiers :

- Les dépenses sont engagées par l'aménageur et sont couvertes par les recettes versées par les titulaires des permis de construire et par la participation de la ville de Vaujours (chapitre IV du Livre III).
- Pour assurer la couverture des dépenses et dans le cadre de la convention d'association (L 311-5 du Code de l'Urbanisme), les propriétaires s'engagent à déposer les permis de construire selon l'échéancier fixé par l'aménageur.

Les participations des constructeurs pour le financement des équipements publics sont exigibles à l'obtention des permis de construire.

livre IV

les annexes

sommaire

I	LE DECLASSEMENT DE LA RN 3	36
II	LE BUDGET PREVISIONNEL DES BRANCHEMENTS DE LA RN 3	40
III	LE BUDGET PREVISIONNEL VRD ASSAINISSEMENT	41
IV	LE PLAN PREVISIONNEL VRD ASSAINISSEMENT	43
V	L'ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DOMAINES	44
VI	LE MODELE DE CONVENTION DE PARTICIPATION L 311-4	46

le déclassement de la RN 3

SOUS-PREFECTURE DU RAINCY		
Relevé de décisions		
Bureau des collectivités locales, de l'aménagement et de l'environnement	Titre de la réunion : ZAC du « quartier du Vert Pays » à Vaujours	Date de la réunion : 18 décembre 2006
Rédacteur : Vincent DEMANGE Poste : 01-43-01-47-13	Réunion présidée par : Monsieur Philippe PIRAUX, sous-préfet du Raincy	Pièces jointes à ce relevé de décisions : lettre de M. le maire de Vaujours du 20/12/06

Participants : voir feuille de présence ci-jointe

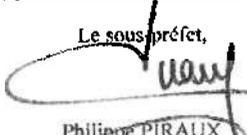
Objet de la réunion :
Présentation aux services de l'Etat du projet de création de la ZAC du « quartier du Vert Pays » à Vaujours

Points évoqués :

- Présentation du bien-fondé du projet de création de la ZAC par M. DUHAU, maire de Vaujours : créer une entrée de ville sereine et accueillante en Seine-Saint-Denis et sur la commune, renforcer la cohésion entre le nord et le sud et l'est et l'ouest de la commune, favoriser la mixité des usages, réconcilier les transports, l'habitat et l'activité économique, y développer les équipements publics : un groupe scolaire et un terrain de sport, un espace aquatique (à inscrire éventuellement dans un périmètre de ZNIEFF, en liaison avec la DIREN), un bassin de rétention, des logements locatifs sociaux et intermédiaires. L'étude d'impact complétée devra préciser ces points et leur impact sur l'environnement.
- Paramètres : engager le projet dans des délais rapprochés (tenant compte du calendrier nécessaire à la procédure de DUP et DUP parcellaire, de modification du PLU, entre autres), procéder au retrait du caractère de voie expresse de la RN.3 entre la limite est du périmètre de la ZAC et la commune de Livry-Gargan (les projets de construction de type R+3 / R+4 en bordure de la RN.3 rend ce préalable obligatoire).
- La DRIAF a rencontré le maître d'ouvrage sur le projet et n'y a pas noté d'incompatibilité avec le SDRIF, mais rappelle au maire que si le projet induit un défrichement du massif boisé situé sur la future ZAC, le code forestier impose au titre de la compensation un reboisement d'une surface double, à inscrire en espace boisé classé.
- La DDE / ATE (Mme DULA) précise que l'engagement de la procédure de déclassement de la RN.3 doit être justifiée par un projet très détaillé et motivé. Précision : si l'arrêté de transfert de la RN.3 au Conseil Général est effective au 1^{er} janvier 2007, les services de la DDE/ATE sont mis à disposition du CG.93 durant l'année 2007 et peuvent agir en qualité de maître d'œuvre pour son compte.
- M. DUVAL (maîtrise d'ouvrage et associés) note^{que} devront figurer dans la demande de déclassement les perspectives urbaines et paysagères ainsi que les modalités de financement. Il évoque les perspectives création d'un rond-point (M. PIRAUX estime qu'il est plus réaliste d'envisager la création d'un échangeur, dans un premier temps)
- M. DEPARTOUT (DDE/GEP/SUP) précise que la création d'une ZAC impliquant la révision ou la modification du POS/PLU, il s'agira de mettre en compatibilité ce document d'urbanisme à l'occasion de la mise en œuvre de la procédure de DUP du projet de ZAC. Le dossier d'enquête publique sur la DUP-ZAC peut dans le cadre présent être un dossier d'enquêtes conjointes (=portant création de la ZAC et modification du POS/PLU).
- En terme de calendrier, M. PIRAUX précise que la procédure de déclassement de la RN.3 prendra au minimum 2 ans, et un an pour la procédure d'utilité publique de la ZAC (et mise en compatibilité du PLU)

Décisions prises :	Service ou personne responsable de la mise en œuvre :	Délai de mise en œuvre :
1/ nouvelle délibération complétant celle du 29/06/06 relative à l'étude d'impact à présenter au conseil municipal,	mairie de Vaujours	1 ^{er} trimestre 2007
2/ procédure de déclassement de la RN.3	DDE / ATE	courant 2007
3/ examen des possibilités et modalités de création d'un échangeur voire d'un rond-point	DDE / ATE	courant 2007
4/ élaboration du dossier d'enquête publique et de mise en compatibilité du POS/PLU	mairie de Vaujours	courant 2007
5/ ouverture de l'enquête conjointe à la DUP portant création de la ZAC et modification du POS/PLU, prise de l'arrêté déclarant l'utilité publique le projet.	Préfecture / DDE	courant 2007

Diffusion du présent relevé de décision faite aux participants le :

Le sous-préfet,

Philippe PIRAUX



Ville de Vaujours

Monsieur le Sous Préfet
Sous Préfecture du RAINCY
6, rue de l'Eglise
93340 LE RAINCY

SERVICES TECHNIQUES
MD/MH 12/06 - 530

Vaujours, le 20 décembre 2006

OBJET : ZAC « QUARTIER DU VERT PAYS » A VAUJOURS

La ville de Vaujours a délibéré le 29 juin 2006 sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté du « Quartier du Vert Pays », qui prévoit de part et d'autre de la Route Nationale 3 :

- la réalisation d'un quartier mixant habitat, commerces et activités, permettant l'accueil de 1 700 à 2 000 habitants et la création de 200 emplois.

La programmation habitat, de 750 à 850 logements, visera, dans le cadre des objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouveau Urbain, une offre diversifiée :

- locatif social (25% du programme des constructions),
- accession réglementée, dont location-accession (15 % du programme des constructions),
- locatif intermédiaire (20 % du programme des constructions)
- accession libre (40 % du programme des constructions)

La programmation favorisera l'implantation d'un centre commercial urbain composé d'une moyenne surface alimentaire et de commerces de proximité, et l'équipement de terrains pour accueillir dans des conditions attractives des T.P.E. et des P.M.E.

Les équipements publics à réaliser répondront aux besoins des futurs habitants et usagers de la Z.A.C., et comprendront notamment un groupe scolaire et un terrain de sport.

En concertation avec les services de l'Etat, le dossier de réalisation de Z.A.C. devrait être approuvé dans le courant du second trimestre 2007.

La ville de Vaujours souhaite par la réalisation de ce nouveau quartier :

- affirmer le caractère urbain de sa façade, de part et d'autre, de la Route Nationale 3,
- améliorer les relations est-ouest et nord-sud, notamment pour les transports en commun et les circulations douces,
- traiter les nuisances environnementales, par le renforcement des aménagements paysagers et la réduction des vitesses de circulation. Je vous précise que les travaux de la Z.A.C. devraient commencer dans le courant du 4^{ème} trimestre 2007 et que le quartier devrait accueillir ses premiers habitants courant 2009.

Compte tenu de l'importance de l'opération, du nouveau paysage urbain ainsi créé à l'entrée de la Seine Saint Denis et de l'intérêt de ce projet pour la population de Vaujours, je sollicite de votre bienveillance la mise à l'étude dans les meilleurs délais du retrait du caractère de route express de la Route Nationale 3 dans la section comprise entre la limite Est du périmètre de la Z.A.C. et la commune de Livry Gargan.

Je suis certain que les services de l'Etat sauront apprécier l'importance stratégique, pour le Département et pour la Ville de Vaujours en particulier, d'un aménagement durable, urbain et paysager de la Route Nationale 3.

Je vous prie de croire, Monsieur le Sous-Préfet, à l'assurance de mes sentiments distingués

Cher respectueux



Le Maire

Michel DUBAU

Copie : Madame DULA DDE AT Est

République Française

Département de Seine-Saint-Denis



Ville de Vaujours

MONSIEUR LE SOUS PREFET
Sous-Préfecture du Raincy
6 rue de l'Eglise
93340 LE RAINCY

SERVICES TECHNIQUES
MD/MH 04/07 - 195

Vaujours, le 20 avril 2007

OBJET : ZAC QUARTIER DU VERT PAYS - VAUJOURS

Monsieur le Sous-Préfet,

Je vous ai saisi, par une lettre du 20 décembre dernier, de la demande de déclassement du caractère express de la Route Nationale 3 dans sa portion comprise entre la limite Est de la Zone d'Aménagement Concerté du « Quartier du Vert Pays » et l'entrée de la commune de Livry-Gargan. Ce déclassement est, comme vous le savez, indispensable pour donner à cette partie de la voie le statut urbain correspondant au projet de grand quartier d'habitat mixte, que la commune de Vaujours a décidé de faire réaliser de part et d'autre de la Route Nationale 3.

Les procédures de réalisation de la Z.A.C., menées en plein accord avec tous les services de l'Etat concernés, avancent pour leur part selon le calendrier prévu, et les travaux pourraient commencer à la date prévue pour accueillir les nouveaux habitants en 2009. Toutefois, je dois vous faire part de ma profonde inquiétude puisque à ma connaissance la procédure de déclassement n'a pas encore été engagée, ce qui risque de retarder gravement un projet vital pour la Ville de Vaujours et important pour le Département.

Devant cette situation, je ne peux que vous prier de bien vouloir vous saisir personnellement de ce dossier prioritaire et de veiller à ce que la procédure de déclassement puisse être lancée officiellement avant la fin de ce mois.

Je vous prie de croire, Monsieur le Sous-Préfet à l'assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.



Le Maire


Michel DUHAU

Copie : Mme DULA, D.D.E. Pôle Ingénierie Est

20, rue Alexandre Boucher - 93410 VAUJOURS - Tél. : 01 48 61 96 75 - Télécopie : 01 48 60 78 03

N° Prix	Désignation des Travaux	U	Quantité	Prix unitaire	Total
100	INSTALLATION				
101	Installation de chantier	Ft	1	40 000,00 €	40 000,00 €
102	Signalisation temporaire de chantier	Ft	1	50 000,00 €	50 000,00 €
				SOUS-TOTAL - 100	90 000,00 €
200	PREPARATION DU TERRAIN				
201	Préparation du terrain (dépose mobilier, abattage,...)	Ft	1	10 000,00 €	10 000,00 €
202	Démolition de maçonnerie toute nature	m3	100	150,00 €	15 000,00 €
203	Dépose et évacuation de glissières de sécurité	ml	1300	50,00 €	65 000,00 €
204	Sciage d'enrobés	ml	40	7,00 €	280,00 €
205	Fraisage d'enrobé de voirie	m²	12100	10,00 €	121 000,00 €
206	Terrassement en déblais et stockage sur site	m3	3600	20,00 €	72 000,00 €
207	Terrassement en déblais et évacuation en décharge	m3	2800	40,00 €	112 000,00 €
208	Terrassement en remblais stocké sur site	m3	3600	20,00 €	72 000,00 €
				SOUS-TOTAL - 200	467 280,00 €
300	VOIRIE				
301	Création de voirie légère	m²	2100	65,00 €	136 500,00 €
302	Création de voirie lourde	m²	6350	85,00 €	539 750,00 €
303	Fourniture et mise en œuvre de béton bitumineux 0/10	m²	12100	15,00 €	181 500,00 €
				SOUS-TOTAL - 300	857 750,00 €
400	ASSAINISSEMENT				
401	Fourniture et pose de réseau d'assainissement	Ft	1	55 000,00 €	55 000,00 €
				SOUS-TOTAL - 400	55 000,00 €
500	OUVRAGE DE SECURITE				
501	Glissière de sécurité	ml	2000	90,00 €	180 000,00 €
				SOUS-TOTAL - 500	180 000,00 €
600	ESPACES VERTS				
601	Terre végétale sur 30 cm	m3	1700	40,00 €	68 000,00 €
602	Engazonnement	m²	5550	6,00 €	33 300,00 €
				SOUS-TOTAL - 600	101 300,00 €
	TOTAL H.T.				1 751 330,00 €
	Divers et aléas 20%				350 266,00 €
	ESTIMATION H.T.				2 101 596,00 €
	TVA 19,6%				411 912,82 €
	TOTAL T.T.C.				2 513 508,82 €



ZAC DU VERT PAYS
 VAUJOURS (93)

RECAP

N°	DESIGNATION	MONTANTS HT
	Estimation Sommaire valeur Février 2007 TRAVAUX ZAC PARTIE NORD	
A	<u>TERRASSEMENTS GENERAUX</u>	365 740.00 €
B	<u>ASSAINISSEMENT EU</u>	111 600.00 €
C	<u>ASSAINISSEMENT EP</u>	274 400.00 €
D	<u>BASSIN DE RETENTION</u>	345 000.00 €
E	<u>TRANCHEES COMMUNES POUR RESEAUX DIVERS</u>	63 800.00 €
F	<u>TELEPHONE</u>	18 500.00 €
G	<u>ALIMENTATION EDF</u>	30 750.00 €
H	<u>ECLAIRAGE EXTERIEUR</u>	433 250.00 €
I	<u>ADDUCTION EAU POTABLE - INCENDIE</u>	115 900.00 €
J	<u>VOIRIE</u>	684 567.00 €
K	<u>MOBILIER</u>	13 900.00 €
L	<u>SIGNALISATION HORIZONTALE ET VERTICALE</u>	10 390.00 €
	<u>ESPACES VERTS</u>	58 170.00 €
	TOTAL HT VRD ZAC PARTIE NORD	2 525 967.00 €
	TRAVAUX ZAC PARTIE SUD	
A	<u>TERRASSEMENTS GENERAUX</u>	1 018 575.00 €
B	<u>ASSAINISSEMENT EU</u>	164 300.00 €
C	<u>ASSAINISSEMENT EP</u>	483 925.00 €
D	<u>BASSIN DE RETENTION</u>	534 000.00 €
E	<u>TRANCHEES COMMUNES POUR RESEAUX DIVERS</u>	117 000.00 €
F	<u>TELEPHONE</u>	37 710.00 €

ZAC DU VERT PAYS
 VAUJOURS (93)

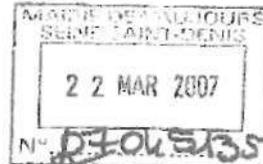
RECAP

N°	DESIGNATION	MONTANTS HT
	Estimation Sommaire valeur Février 2007	
G	<u>ALIMENTATION EDF</u>	50 000.00 €
H	<u>ECLAIRAGE EXTERIEUR</u>	648 000.00 €
I	<u>ADDUCTION EAU POTABLE</u>	476 600.00 €
J	<u>VOIRIE</u>	1 168 280.00 €
K	<u>MOBILIER - MACONNERIE</u>	149 250.00 €
L	<u>SIGNALISATION HORIZONTALE ET VERTICALE</u>	13 640.00 €
M	<u>ESPACES VERTS</u>	145 830.00 €
N	<u>TERRAIN DE FOOTBALL EN GAZON NATUREL</u>	522 500.00 €
	TOTAL HT VRD ZAC PARTIE NORD	5 529 610.00 €
	Montant total HT ZAC	8 055 577.00 €
	TVA 19,6%	1 578 893.09 €
	Montant total TTC ZAC	9 634 470.09 €

IV

le plan prévisionnel VRD assainissement





Bobigny, le 19/03/2007

TRÉSOR PUBLIC
DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE
TRÉSORERIE GÉNÉRALE DE LA SEINE-SAINT-DENIS



S.P. 100
93006 BOBIGNY Cedex

Affaire suivie par Jean-Pierre Ruanne
SEI n° 2006-074V3902
Réception sur rendez-vous
Téléphone : 01 49 15 52 04
Télécopie : 01 48 45 22 19

MONSIEUR LE MAIRE
HOTEL DE VILLE
20, RUE ALEXANDRE BOUCHER
93410 VAUJOURS

CONTRÔLE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SUR LA VALEUR VÉNALE

EVALUATION SOMMAIRE ET GLOBALE

I. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Service consultant : Ville de VAUJOURS

Date de la consultation : lettre du 19/12/2006 reçue le 21/12/2006 référencée Services Techniques MD/MH 12/06-529. Réunion de travail du 06/02/2007 avec Maîtrise d'Ouvrages et associés Sarl, concessionnaire nommé par la Ville de Vaujours pour l'aménagement de la ZAC Informations complémentaires reçues le 06/02/2007.

Objet de l'opération :

1. Présentation du Projet

La ville de VAUJOURS a délimité un périmètre d'études dénommé "ZAC du Quartier du Vert Pays" dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Le projet prévoit selon la délibération du conseil municipal du 29/06/2006, d'accueillir environ 1700 habitants dans 25% d'habitat locatif réglementé, 15% d'habitat locatif accession réglementée, 20% d'habitat locatif libre et 40% d'habitat en accession libre, l'implantation d'un centre commercial, et l'équipement de terrains pour accueillir des TPE et PME. Il est prévu de consacrer 49% de la surface de la ZAC aux espaces verts.

La présente estimation s'inscrit dans le cadre de l'étude préalable à la déclaration d'utilité publique.

2. Situation

Le périmètre comprend deux parties, le périmètre Nord délimité par la rue de Meaux et la route nationale 3; et le périmètre sud qui est situé entre la route nationale 3 et la voie communale n°1 dite chemin de Montauban.

Ce périmètre couvre d'après les données communiquées par le consultant une superficie d'environ 35,6 hectares.

3. Urbanisme

POS modifié en février 2002

Le périmètre sud est situé en zone d'aménagement différé suivant arrêté municipal n° 94/559 du 15/02/1994, et partie en zone NDb.

Le périmètre nord est situé en zone UIB et en zone NA2

Les périmètres nord et sud sont séparés par la Route Nationale 3.

4. Description du site

Le périmètre d'analyse s'étend sur une zone d'environ 35,5 hectares.

• Le périmètre sud (26,11 hectares hormis les propriétés de la ville) comprend essentiellement pour environ 97 % du terrain de type agricole, accessoirement des constructions sises au 38 rue Jean Valéra, à usage d'ateliers-hangars appartenant à la SCI Izadora suivant acte du 23/06/1997; subsistent également sur les parcelles 944 à 951 d'anciens tenus à ciel ouvert désaffectés.

• Le périmètre nord (4,60 hectares hormis les propriétés de la ville) comprend principalement le site de l'usine SUN CHEMICAL qui couvre 14 324 m²; cette usine construite en 1953 est actuellement désaffectée; un local commercial et bureau et un centre de gymnastique au 214, rue de Micaux; et des terrains principalement en zone UIB. Une partie des terrains est située en zone NA2.

• Les propriétés de la ville couvrent 4,85 ha.

Les estimations ont été effectuées d'après les données communiquées par le consultant sur la surface, la nature et l'état des biens.

II. ESTIMATION DE LA DEPENSE

La dépense générale peut être estimée à un montant de l'ordre de 6 500 000 €

dont 2 900 000 € pour le périmètre nord (zone UIB, NA2) 63 € le m²
et 3 600 000 € pour le périmètre sud (zone NDa, NDb, UG, NDa/UG). 13,79 € le m².

Observations :

A ce stade de l'évaluation, faute d'éléments, il n'a pas été tenu compte des évictions commerciales éventuelles à verser aux commerçants, les biens ont été évalués libres d'occupation.

La présente évaluation ne constitue qu'un ordre de grandeur de la dépense à prévoir. Elle devrait être révisée si l'opération n'était pas entreprise dans le délai d'un an.

Elle ne tient pas compte de la pollution des terrains et notamment de celui appartenant à l'entreprise SUN CHEMICAL dont la pollution est avérée.

Dès lors il semble prudent de retenir des facteurs d'aléas de l'ordre de 20%.

Elle est faite également sous la réserve de visites ultérieure des biens, la consistance exacte n'ayant pas pu être déterminé de façon suffisante à ce stade.

Cette estimation ne saurait dispenser l'organisme consultant de saisir le Domaine, préalablement à toute acquisition d'immeuble ou droit immobilier ou encore à toute notification d'offre en cas d'engagement de la procédure d'expropriation.

Pour le Trésorier Payeur Général
et par délégation,
l'Inspecteur Principal


Jean-Paul WELZE

ZAC QUARTIER DU VERT PAYS - VAUJOURS

CONVENTION DE PARTICIPATION

(Art. L. 311-4 du Code de l'Urbanisme)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de Vaujours, représentée par Monsieur le Maire, dûment délégué à cet effet par une délibération en date du .././.... devenue exécutoire le .././....., ci-après dénommée la « Ville »,

D'UNE PART,

ET

La Société....., Société Anonyme au capital social de.....Euros, inscrite au RCS de.....sous le n°....., dont le siège social est à....., représentée par M....., nommé par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du....., dûment habilité pour la présente convention par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du ...

ci-après dénommée le « Constructeur » (*ou le Lotisseur*)

D'AUTRE PART.

Est également intervenue à la présente convention de participation, en vertu du traité de concession signé le 20./07./2006, la société Maîtrises d'Ouvrage et Associés, au capital de 10 000 Euros, inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 489 041 202 dont le siège social est 33 rue de Miromesnil Paris 8^{ème} représentée par Hervé JOBBE DUVAL, Gérant,

ci-après dénommée la société « Maîtrises d'Ouvrage et Associés »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

Par délibération du 29 juin 2006, le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Quartier du Vert Pays, qu'il a modifié par délibération du 29 mars 2007,

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics de la zone ont été approuvés par délibération du .././....., conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du code de l'urbanisme,

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE.

La société Maîtrises d'Ouvrage et Associés s'est vue confier la réalisation de la zone d'aménagement concerté du quartier du Vert Pays, dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 20 juillet 2006.

La société Maîtrises d'Ouvrage et Associés a conclu avec le propriétaire foncier une convention d'association L 311-5 du Code de l'Urbanisme, définissant les conditions dans lesquelles les propriétaires participent à l'aménagement.

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au coût d'équipement de la ZAC.

CECI EXPOSE , IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DES TRAVAUX

Le propriétaire souhaite réaliser ou faire réaliser sur ce terrain lui appartenant

.....(*désignation du terrain concerné : adresse, parcelle cadastrale, contenance,.....*)

un programme de construction à usage de.....(*habitat réglementé, habitat libre, commerces, locaux d'activité, bureaux...*), le tout correspondant à environ m² de SHON tel qu'il est défini à la convention d'association, article L 311-5, entre le concessionnaire et le propriétaire foncier ou son délégataire.

(*description du programme de construction projeté*).

ARTICLE 2 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Le programme des équipements publics de la ZAC, tel qu'il a été approuvé au dossier de réalisation de ZAC est estimé prévisionnellement à 17 810 000 Euros.

Le montant de la participation due par le Constructeur, pour la réalisation de son programme de construction défini ci-dessus s'élève à titre prévisionnel à euros (*SOMME EN LETTRES*).

ARTICLE 3 – MODALITÉS DE VERSEMENT

3.1. • Le Constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics de la zone selon l'échéancier suivant :

3.2. - Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue à la société Maîtrises d'Ouvrage et Associés, laquelle conserve, de même que la Ville, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 3BIS – GARANTIE BANCAIRE

3bis.1 • Le Constructeur s'oblige à fournir à la Ville le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre préalablement agréé par la Ville, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2021 et 2026 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2032 et 2039 du Code Civil, le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

3bis.2-Le dit cautionnement devra être fourni dans un délai de 15 jours après l'obtention du permis de construire.

ARTICLE 4 – INDEXATION

Les versements prévus aux articles 4 et 5 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TP01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/I₀ dans lequel :

- I₀ est le dernier indice publié à la date de signature de la présente convention, soit I₀ =
- I est le dernier indice publié 15 jours avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

ARTICLE 5 – TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 6 – LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif compétent.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la Ville dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 7 – FRAIS

Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du Constructeur.

ARTICLE 8 – EFFETS

8.1.- La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

8.2.- Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour La Ville, à l'Hôtel de Ville
- pour le Constructeur, en son siège social
- pour la société Maîtrises d'Ouvrage et Associés, en son siège social

Fait le

A

en 3 exemplaires originaux

Pour La VILLE

Pour le CONSTRUCTEUR

Pour la société MAÎTRISES D'OUVRAGE ET ASSOCIÉS