

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 17 décembre 2007

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Vice-Président du Sénat, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 124 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

René AINARDI - Zaven ALEXANIAN - Francis ALLOUCH - Michel AMBROSINO - Robert ASSANTE - Jean AYEL - Marcel BENASSI - Mireille BENEDETTI - Salomon BENICHOU - Jean-Marc BENZI - Roger BERANGER - Marc BERNARD - François-Noël BERNARDI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Olivier BLANC - Annick BOET - Jean-Louis BONAN - Jean BONAT - Philippe BONIFAY - Jean-Jacques BONToux - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Eugène BOUJOT - Robert BRET - Sylvie BRUNET - Vincent BURRONI - Philippe CAMILLIERI - Nicole CANTREL - Christian CARBONEL - Marie-Thérèse CARDONA - Anne-Marie CARNUS - Gérard CHENOZ - Jean-Claude COLOMBO - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Paul-Jean CRISTOFARI - Paul DAUMAS - Claude DAUMERGUE - Alain DE GANTES - Pierre DEFENDINI - Nicole DESMATS - Christiane DINARDO - Sylvia DOUCET - Frédéric DUTOIT - Michelle EMERY - André ESSAYAN - Michel FORNERIS - Marie-Thérèse FOURNIER - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Françoise GAYDA - Samia GHALI - Daniel GILER - Catherine GINER - Jean-Pierre GIORGI - Francis GIRAUD - Bernard GUARINO - Jean-Claude GUERAUD - Albert GUIGUI - Robert HABRANT - Bernard JACQUIER - Henri LAFITE - Albert LAPEYRE - Eric LEOTARD - Ange LETTIERI - Antoine LORENZI - Patrick MAGRO - Stéphane MARI - Jean-Claude MARIN - Guy MARTIN - Patricia MASSARO - Didier MAURY - Christian MAYADOUX - Muriel MENCACCI-GRAND - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Roger MERONI - Laurent MICHEL - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Maryse MONOD - Jean MONTAGNAC - Yves MORVAN - Marie-France MOURET - Pascal MUNIER - Renaud MUSELIER - Bernard OLIVER - René OLMETA - Christine ORTIZ - Marie-Françoise PALLOIX - Pierre PARSY - Christyane PAUL - Christian PELLICANI - Pierre PENE - Gérard PEPE - Elisabeth PERRENOT-MARQUE - Maurice PETIT - Claude PICCIRILLO - Christian RAYNAUD - Monique ROBINEAU - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Henri RUGGERI - Roger RUZE - André SABDES - Philippe SANMARCO - Catherine SANTINI - Danielle SERVANT - Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Bernard SUSINI - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Jean-Pierre TEISSEIRE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Louis TOURRET - Jean-Paul ULIVIERI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Lucien WEYGAND - Séréna ZOUAGHI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel ACREMENT représenté par Maxime TOMMASINI - Gabrielle ANTONI représentée par Antoine LORENZI - Geneviève BOBBIA-TOSI représentée par Marie-Françoise PALLOIX - Benjamin CHAPPE représenté par Didier MAURY - Eric DIARD représenté par Pierre PENE - Jean DUFOUR représenté par Annick BOET - Janine ECOCHARD représentée par Marie-Thérèse MINASSIAN - Monique ENGELHARD représentée par Jean-Claude GUERAUD - Claude FRIGANT représenté par Marie-Thérèse FOURNIER - Claude GALLIZIA représenté par Christyane PAUL - Roland GIBERTI représenté par Jean-Paul ULIVIERI - Alain LAURENS représenté par Samia GHALI - Eric LE DISSES représenté par Robert HABRANT - Marie-Yves LE DRET représenté par Frédéric DUTOIT - Bernard LIEBGOTT représenté par Marc BERNARD - Jean-François MATTEI représenté par Robert ASSANTE - Nabil M'RAD représenté par Christian RAYNAUD - Pierre-François PAOLACCI représenté par Monique ROBINEAU - Michel PEZET représenté par Stéphane MARI - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Claudine SOLERIEU représentée par Lucien MERLENGHI - Guy TEISSIER représenté par Didier GARNIER - Claude VILLANI-LEONI représenté par Michel FORNERIS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Pauline BANZO - Valérie BOYER - Jean-Claude IMBERT - Mourad KAHOU - Michèle LARIVIERE - André MALRAIT - André VARESE.

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à la majorité

URB 010-1163/07/CC

**■ Secteur des Parankes - La Claire à Marseille - 13^{ème} arrondissement -
Approbation d'un Programme d'aménagement d'Ensemble à vocation d'habitat
DUFHURBA 07/616/CC**

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement et d'aménagement de l'espace communautaire, Marseille Provence Métropole détermine les secteurs d'aménagement et doit « prendre en considération les Programmes d'Aménagement d'Ensemble » (Art. L 5215-20 du CGCT).

Lors du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2007, la Commune de Marseille a délibéré afin de demander à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole de mettre en œuvre une procédure de Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le secteur des Parankes- la Claire dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Par délibération du Conseil Communautaire de Marseille Provence Métropole, en date du 17 décembre 2007, la Communauté urbaine a approuvé la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le secteur des Parankes – la Claire dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille, en vue de créer un zonage permettant de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) est un outil financier visant à mettre en place une participation à la charge des bénéficiaires d'autorisation de construire afin de permettre la réalisation d'équipements publics destinés au besoin des futurs habitants et usagers situés dans le périmètre du programme. Le taux de cette participation est fonction de la constructibilité des terrains compris dans le périmètre du P.A.E.

Conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, il appartient au Conseil de Communauté d'approuver ce Programme d'Aménagement d'Ensemble.

Le secteur concerné représente environ 14 hectares et il est reporté sur un document graphique annexé au présent rapport.

Les ouvrages publics rendus nécessaires par l'urbanisation projetée sont les suivants et leurs montants prévisionnels s'élèvent à 6 596 165 Euros HT (y compris le coût des terrains d'assiette des équipements) :

- La voie U 372 à partir du boulevard Bara et ses prolongements sur l'avenue Paul Dalbret et le chemin de la Grave, y compris les carrefours de raccordement entre ces voies et l'ouvrage routier de franchissement du canal de Marseille.
- L'ensemble des réseaux d'adduction d'eau, électricité, télécommunication, assainissement sanitaire et pluvial liés aux besoins des projets d'urbanisation.

- Une partie des ouvrages hydrauliques (bassin J3 et re-calibrage des ruisseaux dans l'emprise du périmètre) prévus dans le schéma d'assainissement pluvial du secteur de la Grave / les Médecins. Ce schéma comporte la construction des bassins de rétention et le re-calibrage des ruisseaux de la Grave et des Xaviers. Le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique correspondant à ce projet, exposant les objectifs des travaux et leurs caractéristiques principales, a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 24 septembre au 24 octobre 2007.

Il convient de considérer que la SHON réalisable au titre de l'opération d'aménagement d'ensemble sera environ de 38 555 m².

Sur la base d'une superficie moyenne de 70 à 75 m² par logement, cet aménagement d'ensemble est donc susceptible d'accueillir environ 400 nouveaux logements soit une population nouvelle de l'ordre de 1000 à 1100 personnes.

Pour accueillir cette population nouvelle, et compte tenu de la politique de proximité menée par la Communauté urbaine et la Commune en matière de services et d'équipements publics, des ouvrages nouveaux devront être réalisés dans le périmètre du PAE « pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné ».

Les bénéficiaires des autorisations de construire pourront s'acquitter de leur participation :

- sous forme monétaire,
- en dation (cession de terrain et/ou exécution de travaux).

L'estimation prévisionnelle du coût du programme des équipements mis à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire s'élève à 5 220 370 Euros HT représentant 79,14% du coût total des équipements publics prévus dont 3 955 645 Euros HT pour les ouvrages à réaliser y compris les aléas (10%) et honoraires (12%) et 1 264 725 Euros pour le foncier nécessaire.

La SHON totale réalisable sur la zone s'élève à 38 555 m², la participation à la charge des bénéficiaires d'autorisation de construire s'élève à 135,40 Euros HT/m² SHON réalisée.

La répartition de cette contribution s'effectue de la façon suivante :

- Travaux de voirie d'un montant de 3 216 047 Euros HT correspondant à :
 - ❖ La construction de la voie U 372 sur une longueur d'environ 970 ml, y compris l'ouvrage d'art de franchissement du canal, pour obtenir une voie à double sens de circulation de 6,50 m de large bordée par deux trottoirs de 2 m et comportant une piste cyclable de 1,5 m.
 - ❖ Les ouvrages de rétablissement des ruisseaux coupés par les voies et toutes sujétions liées au voisinage du canal et du bassin de rétention J3.
 - ❖ Le traitement des carrefours de la voie U 372 avec le boulevard Bara, l'avenue Paul Dalbret et le chemin de la Grave.
- Travaux d'un montant de 165 088 Euros HT pour réseaux divers (renforcement de la station de relevage de l'assainissement sanitaire, dépose de lignes aériennes, fonçages sous canal, génie civil pour postes transfos...).

- Travaux d'un montant de 283 360 Euros HT pour le re-calibrage des ruisseaux.
- Participation aux travaux de réalisation du bassin J3 à hauteur de 291 150 €
- Apport foncier de 1 264 725 Euros HT selon l'estimation de France Domaine en date du 16 novembre 2007 correspondant à :
 - ❖ La cession du foncier entrant dans l'assiette de la voie U 372 pour 8726m² environ,
 - ❖ La cession du foncier nécessaire aux bassins de rétention réservés au POS sous les n° 34/200 et 34/201, à l'élargissement des ruisseaux des Xaviers et de la Grave et aux dispositifs de rétention des eaux pluviales propres à la U 372, pour 17 400m² environ.

Ces valeurs de base seront réévaluées sur la base de l'indice de la construction BT 01 connu à la date de délivrance des autorisations de construire.

Les modalités de participation des constructeurs seront définies dans la convention à passer entre ces derniers, la Ville de Marseille et Marseille Provence Métropole dont un exemplaire type est annexé.

Ce Programme d'Aménagement d'Ensemble sera réputé achevé au plus tard dans un délai de 10 ans à compter du démarrage effectif des travaux relatifs la première autorisation de construire délivrée dans le périmètre de l'opération.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales article L 5215-20 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme article L 332-9 et suivants ;
- L'arrêté préfectoral en date du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- L'avis de Services Fiscaux en date du 16 novembre 2007.
- La délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille, en date du 19 novembre 2007, demandant à la Communauté Urbaine d'instituer un périmètre de P.A.E. sur le secteur dit des Parankes- La Claire dans le 13^{ème} arrondissement ;
- La délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2007 approuvant le programme des équipements de compétence communale rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur.
- La délibération du Conseil de Communauté de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole en date du 17 décembre 2007, approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Marseille ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'aménagement du secteur des Paranques- la Claire dans le 13ème arrondissement de Marseille permettra la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat, dans le but de répondre aux objectifs de mixité dégagés au travers du Programme Local de l'Habitat et à la réalisation d'équipements publics structurants,
- Qu'il convient d'engager un P.A.E., outil financier, permettant de mettre à la charge des futurs constructeurs les équipements devant être « réalisés pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné ».

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

D'approuver le périmètre de Programme d'Aménagement d'Ensemble du secteur des Paranques- La Claire dans le 13ème arrondissement de la commune de Marseille et délimité par le trait en rouge sur le plan à l'échelle 1/2000^e annexé.

Article 2 :

D'approuver le Programme des Equipements Publics du PAE des Paranques – la Claire dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille, d'un coût total prévisionnel de 6 596 165 Euros (y compris le coût des terrains d'assiette des équipements) se décomposant comme suit :

- La voie U 372 à partir du boulevard Bara et ses prolongements sur l'avenue Paul Dalbret et le chemin de la Grave, y compris les carrefours de raccordement entre ces voies et l'ouvrage routier de franchissement du canal de Marseille.
- L'ensemble des réseaux d'adduction d'eau, électricité, télécommunication, assainissement sanitaire et pluvial liés aux besoins des projets d'urbanisation.
- Une partie des ouvrages hydrauliques (bassin J3 et re-calibrage des ruisseaux dans l'emprise du périmètre) prévus dans le schéma d'assainissement pluvial du secteur de la Grave / les Médecins. Ce schéma comporte la construction des bassins de rétention et le re-calibrage des ruisseaux de la Grave et des Xaviers. - - Le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique correspondant à ce projet, exposant les objectifs des travaux et leurs caractéristiques principales, a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 24 septembre au 24 octobre 2007.

Article 3 :

De fixer le montant total des participations des bénéficiaires des autorisations de construire à 79,14 % du coût total des équipements publics prévus au titre du PAE soit 5 220 370 Euros TTC, soit un taux de 135,40 €/m² de SHON réalisée.

La part des dépenses imputables aux bénéficiaires des autorisations de construire sera répartie entre les différents programmes immobiliers, au prorata de leur Surface Hors Œuvre Nette réalisée.

Les bénéficiaires des autorisations de construire pourront s'acquitter de leur participation sous forme monétaire ou en dation (réalisation de travaux et/ou cession de terrains).

Article 4 :

Que ce Programme d'Aménagement d'Ensemble sera réputé achevé, au plus tard, dans un délai de 10 ans à compter du démarrage effectif des travaux relatifs la première autorisation de construire délivrée dans le périmètre de l'opération.

Article 5 :

En contrepartie des participations ci-dessus mentionnées, les Constructeurs seront exonérés par la Communauté urbaine du paiement de toutes autres taxes (Taxe Locale d'Equipements, Taxe de Renforcement du Réseau, Taxe de Raccordement à l'Egout) dues au titre de la réalisation de l'opération immobilière définie dans la présente convention et ce conformément aux articles L 332-6 et L 332-6-1 du Code de l'Urbanisme et article 1585 C I.3°) du Code Général des Impôts.

Le Commissaire Rapporteur
Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'Espace Communautaire -
Urbanisme

Certifié conforme
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole
Vice Président du Sénat

Claude VALLETTE

Jean-Claude GAUDIN