

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 l'unanimité.

URB 002-1155/07/CC

**■ Secteur des Gonagues à Allauch - Approbation d'un programme d'ensemble à vocation d'habitat et de la convention de programme d'aménagement
DUFHURBA 07/626/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).

Par délibération du Conseil Communautaire de Marseille Provence Métropole, N° URB 3/1094/CC du 18 décembre 2006, la Communauté urbaine a approuvé la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le secteur des Gonagues, en vue de permettre la réalisation d'un aménagement d'ensemble à vocation d'habitat répondant aux objectifs de mixité sociale et de réalisation d'équipements publics structurants, sur la Commune d'Allauch.

Lors du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2007, la Commune d'Allauch 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 Gonagues.

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 situés dans le périmètre du programme. Le montant de cette participation est fonction de la constructibilité des terrains compris dans le périmètre du P.A.E.

Suite à la demande émanant de la Commune d'Allauch, la Communauté urbaine a délibéré le 8 octobre 2007 pour prendre en considération une procédure de PAE sur le secteur des Gonagues.

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

Ce secteur longeant la RD 4a à l'Ouest de la Commune, couvre une superficie d'environ 10 hectares et peut accepter environ 31 800 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), selon les indications du Plan d'Occupation des Sols (PLU).

Compte tenu de la préexistence de bâtiments dans cette zone (environ 600 m² de SHON réalisée) et de la réservation foncière pour accueillir les futurs ouvrages publics (5 700 m² de SHON à réaliser), il convient de considérer que la SHON affectable à l'opération d'aménagement d'ensemble sera environ de 25 500 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 350 nouveaux logements soit une population nouvelle de l'ordre de 900 à 1000 personnes.

En accord avec les objectifs précisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable élaboré dans le cadre de la révision du document d'urbanisme en cours, la typologie des logements envisagée offrira une palette allant de l'appartement T1 jusqu'au T4 avec une majorité de T2 et de T3, pour le logement collectif, associé 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 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.

Le Programme des Equipements Publics à réaliser dans ce secteur sera donc le suivant :

- La création d'un groupe scolaire de 5 classes et de ses locaux de vie.
- La transformation d'une bastide existante en bâtiment socio-culturel ou sportif de proximité et ses aménagements extérieurs.

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).

Le coût total des équipements publics prévu au titre du PAE est établi à 3 884 000 € H.T.

La valeur vénale des acquisitions foncières, nécessaires à la réalisation des ouvrages sus-mentionnés, est établie à 1 100 000 € H.T. d'après l'expertise des Trésors Publics, France Domaine, en date du 3 septembre 2007.

Compte tenu des besoins générés par l'opération, les Constructeurs financeront 87.22% du coût total des équipements publics prévus soit 3 387 500 € H.T. (soit 133.06 € H.T./m² de SHON à réaliser).

Cette participation se décompose comme suit :

- A. Réalisation d'un groupe scolaire de 5 classes et ses locaux de vie pour un montant total de 1 655 000 € H.T. 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€ H.T., soit 45.51 € H.T./m² de SHON.
- B. La transformation d'une bastide existante en équipement socio-culturel ou sportif de proximité et ses aménagements extérieurs pour un montant total de 1 129 000 € H.T, soit 44.35 € H.T./m² de SHON.
- C. L'acquisition de la bastide d'une valeur de 700 000 € H.T. soit 27.50 € H.T/m² de SHON.
- D. L'acquisition du foncier d'assiette du futur groupe scolaire et du foncier d'assiette de la bastide d'une valeur de 400 000 € H.T., soit 15.71 € H.T./m² de SHON.

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;
- Le Code de l'Urbanisme;
- L'arrêté préfectoral en date du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération du Conseil de Communauté de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, N°URB 3/1094/CC, en date du 18 décembre 2006, approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Allauch ;
- La délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Allauch, en date du 25 septembre 2007, demandant à la Communauté Urbaine d'instituer un périmètre de P.A.E. sur le secteur dit des Gonagues ;
- La délibération du Conseil de Communauté de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, N°URB 947/07/CC, en date du 8 octobre 2007, prenant en considération la demande de la Commune d'Allauch pour instituer un programme d'aménagement d'ensemble sur le secteur des Gonagues.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- que l'aménagement du secteur des Gonagues à Allauch permettra la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat, dans le but de répondre aux objectifs de mixité 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 :

Est approuvé le périmètre de Programme d'Aménagement d'Ensemble du secteur des Gonagues, situé sur le territoire de la commune d'Allauch et délimité par le trait en pointillés sur le plan à l'échelle 1/2000^e annexé.

Article 2 :

Est approuvé le Programme des Equipements Publics du PAE des Gonagues, d'un coût total prévisionnel de 3 884 000 € H.T.

Article 3 :

Est approuvé le montant total des participations des Constructeurs à 87.22% du coût total des équipements publics prévus au titre du PAE soit 3 387 500 € H.T., soit un taux de 133.06 € H.T./m² de SHON.

Cette participation se décompose comme suit :

- A. 70% du coût de réalisation du groupe scolaire sera pris en charge par les Constructeurs. La participation due au titre du PAE pour cet équipement sera ainsi de 1 158 500€ H.T., soit 45.51€ H.T./m² de SHON ;
- B. La transformation d'une bastide existante en équipement socio-culturel ou sportif de proximité et ses aménagements extérieurs pour un montant total de 1 129 000 € H.T., soit 44.35 € H.T./m² de SHON ;
- C. L'acquisition de la bastide d'une valeur de 700 000 € H.T., soit 27.50 € H.T./m² de SHON ;
- D. L'acquisition du foncier d'assiette du futur groupe scolaire et du foncier d'assiette de la bastide d'une valeur de 400 000 € H.T., soit 15.71€ H.T./m² de SHON.

Ces valeurs de base seront réévaluées sur la base des indices de la construction BT 01 connus à la date de délivrance des autorisations de construire.

La part des dépenses imputables aux constructeurs sera répartie entre les différents programmes immobiliers, au prorata de leur Surface Hors Œuvre Nette à réaliser.

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

Article 4 :

Le 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 à 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'Équipement, Taxe de Renforcement du Réseau, Taxe de Raccordement à l'Égout) 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.

Article 6 :

Est approuvée la convention de programme d'aménagement d'ensemble ainsi que tous les documents joints en annexe.

Article 7 :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine ou son représentant est autorisé à signer la convention du programme d'aménagement d'ensemble et tout document afférant à ce PAE.

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