

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

Séance du 11 mai 2009

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 137 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Francis ALLOUCH - Michel AMBROSINO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Roland BLUM - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - René CANEZZI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Eric DI MECO - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Francis GIRAUD - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Jean-Noël GUERINI - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Mourad KAHOU - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Jean-Paul MARIA-FABRI - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Christian MAYADOUX - Lucien MERLENGHI - Roger MERONI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Bernard MOREL - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Frédéric OUNANIAN - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre REPIQUET - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-luc BENNAHMIA représenté par Christophe MADROLLE - Gérard BISMUTH représenté par Vincent COULOMB - Jean-Louis BONAN représenté par Michel AMBROSINO - Vincent BURRONI représenté par Gérard GRAUGNARD - Eric DIARD représenté par Myriam SALAH-EDDINE - Frédéric DUTOIT représenté par Pascal GILLET - André ESSAYAN représenté par Olivier BLANC - Martine GOELZER représentée par Michel LO IACONO - Jacqueline MAURIC représentée par Henri RUGGERI - Patrick Mennucci représenté par François-Noël BERNARDI - Gilles PAGLIUCA représenté par Christian MAYADOUX - Pierre PENE représenté par Jean MONTAGNAC - Gerard PEPE représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Guy PONTOUS représenté par Jean BRUNEL - Gérard SBAGIA représenté par Robert HABRANT - Jocelyn ZEITOUN représenté par Eugène CASELLI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Laurent LAVIE - Christine ORTIZ - Daniel SIMONPIERI - Maxime TOMMASINI.

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

AEC 001-1324/09 CC

■ Zone d'Aménagement Concerté des Florides - Approbation du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) - Réalisation de la première tranche de la Zone d'Aménagement Concerté.

DUFHSU 09/2804/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).

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 usagers des constructions à édifier dans le secteur situés dans le périmètre du programme.

Par délibération en date du 19 décembre 2008, la Communauté urbaine a approuvé le principe de mise en œuvre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire des Florides.

Cette ZAC, située sur les communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe, est destinée à l'accueil d'activités économiques (bureaux et petite production).

Elle vise à répondre aux besoins en terme d'équipements publics structurants sur la commune de Marignane et à rétablir un équilibre économique sur le bassin nord ouest de la communauté urbaine, selon les principes d'aménagements qualitatifs et de développement durable du territoire définis par Marseille Provence Métropole.

L'opération sera réalisée selon plusieurs phases successives, articulées notamment en fonction de la maîtrise foncière publique détenue sur le secteur.

Depuis 2004, la Communauté urbaine mène une campagne d'acquisitions amiables auprès des propriétaires des parcelles assiette du projet. A ce jour plus de la moitié de la superficie de la ZAC (87 hectares) fait l'objet d'une maîtrise publique.

Ainsi, une unité foncière homogène d'environ 19 hectares a pu être constituée au nord-ouest du secteur, permettant le lancement d'une première phase d'aménagement de l'opération. Considérant la localisation et les caractéristiques de cette première tranche de l'opération, et sa nécessaire connexion à court terme sur la route départementale 9, il apparaît opportun, en vue de faire participer les constructeurs concernés aux coûts des équipements nécessaires à la réalisation de cette première phase, d'approuver le Programme d'Aménagement d'Ensemble des Florides tel que présenté ci-après.

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble des Florides permettra donc la réalisation de la première tranche des travaux. Il fixera une participation à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire, sur les parcelles situées dans le périmètre du P.A.E. tel qu'annexé.

La participation au titre du P.A.E. exclura toute autre participation (notamment celles dues au titre de la ZAC).

Conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, il appartient donc à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole d'approuver ledit programme sur le secteur des Florides pour lequel elle fixe un périmètre, une liste d'équipements publics, un montant et un délai de réalisation des équipements.

Le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble d'une surface de d'environ 19 hectares fait apparaître une constructibilité admissible de 113 426 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Le Programme des Equipements publics destinés à assurer l'aménagement du secteur concerné comprend des travaux de création de voirie, de réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales, éclairage public, électricité, gaz, télécommunications, ainsi qu'espaces verts.

Le coût total des équipements prévu au titre du PAE est établi à 5 030 000 euros HT.

Ainsi, compte tenu des besoins générés par l'opération, le montant de la participation des constructeurs est de 44,35 euros/m² de SHON à réaliser.

Ce montant se décompose selon les éléments suivants :

- La réalisation de la voirie de desserte des différents lots compris à l'intérieur du périmètre du P.A.E., ainsi que la connexion de cette voirie sur la route départementale 9 (RD9), pour un montant global de 2 580 000 euros HT, soit 22,75 euros /m² de SHON à réaliser.
- La réalisation du réseau d'eaux usées pour un montant global de 345 000 euros HT, soit 3,04 euros /m² de SHON à réaliser.
- La réalisation du réseau d'eaux pluviales pour un montant global de 525 000 euros HT, soit 4,63 euros /m² de SHON à réaliser.
- La réalisation du réseau d'eau potable pour un montant global de 365 000 euros HT, soit 3,22 euros /m² de SHON à réaliser.
- La réalisation des travaux de raccordement électrique, éclairage public, télécommunications et gaz pour un montant global 590 000 euros HT, soit 5,20 euros/m² de SHON à réaliser.
- La réalisation des espaces verts et des éléments annexes pour un montant global de 625 000 euros HT, soit 5,51 euros/m² de SHON à réaliser.

La participation due au titre du PAE sera payée sous forme de contributions financières ou sous forme d'exécution de travaux, conformément aux dispositions de l'article L332-10 du Code de l'Urbanisme.

Ce Programme d'Aménagement d'Ensemble sera réputé achevé au plus tard, dans un délai de 5 ans à compter du démarrage effectif des travaux relatifs à la première autorisation de construire délivrée dans le périmètre de la zone.

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 n°DEV 008-910/08/CC, en date du 19 décembre 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Florides ;
- La délibération n°AEC 004-916/08/CC, en date du 19 décembre 2008, approuvant le principe de mise en œuvre du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Florides.

Sur le rapport du Président,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- que l'aménagement du secteur des Florides à Marignane permettra la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'activités permettant de répondre aux besoins en équipement publics structurants et de rééquilibrer l'offre économique sur le secteur nord ouest de Marseille Provence Métropole ;
- qu'une unité foncière homogène d'environ 19 hectares a pu être constituée au nord-ouest du secteur, permettant le lancement d'une première phase d'aménagement de l'opération.
- que le Programme d'Aménagement d'Ensemble des Florides permettra la réalisation de la première tranche des travaux, et fixera une participation à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire.
- qu'il convient par conséquent d'approuver le P.A.E., outil financier, permettant de mettre à la charge des futurs constructeurs les équipements devant être réalisés dans l'intérêt principal des usagers des constructions à édifier dans le secteur,
- que les études permettant de définir le programme des équipements publics, le coût, le montant des participations dues par les bénéficiaires des autorisations de construire, ainsi que la durée ont été réalisées par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1:

Est approuvé le périmètre de Programme d'Aménagement d'Ensemble d'une superficie d'environ 19 hectares, situé sur la partie sud du territoire de la Commune de Marignane, à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Florides, tel que figuré sur le plan ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvé le Programme des Equipements Publics du Programme d'Aménagement d'Ensemble, d'un coût total de 5 030 000 euros H.T .

Article 3 :

Est approuvé le montant total des participations des constructeurs à 100 % du coût total des équipements publics prévus au titre du PAE, soit 5 030 000 Euros H.T.

Article 4 :

Ce Programme d'Aménagement d'Ensemble sera réputé achevé au plus tard, dans un délai de 5 ans à compter du démarrage effectif des travaux relatifs à la première autorisation de construire délivrée dans le périmètre de la zone.

Article 5 :

En contre partie des participations ci-dessus mentionnées, les constructeurs seront exonérés par la Communauté urbaine du paiement de toutes autres taxes.

Article 6 :

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

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué
A l' Aménagement de l'Espace Communautaire

Patrick MAGRO

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'espace communautaire

Claude VALLETTE

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI