

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

Séance du 5 février 2010

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 157 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Francis ALLOUCH - Michel AMBROSINO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Vincent BURRONI - 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 - Eric DIARD - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - 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 - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - 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 - Laurent LAVIE - 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 - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - 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 - Jérôme ORGEAS - Christine ORTIZ - Frédéric OUNANIAN - Gilles PAGLIUCA - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gérard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - 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 - Gérard SBRAGIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Jocelyn ZEITOUN - Karim ZERIBI.

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.

AEC 001-1803/10/CC

■ Majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux - lieudit "Le Vallon" à Châteauneuf-les-Martigues DUFHSU 10/4194/CC

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

La Communauté Urbaine exerce depuis le 31 décembre 2000 les compétences pour conduire les procédures de révision des documents d'urbanisme applicables sur son territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la ville de Châteauneuf-les-Martigues a fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil de Communauté le 8 février 2008, puis de deux modifications approuvées le 2 octobre 2009 et le 23 décembre 2009.

Ce document de planification doit faire l'objet d'adaptations régulières tant sur le plan réglementaire que graphique liées au contexte d'évolution de la ville. Le Conseil Municipal de Châteauneuf-les-Martigues a, par délibération du 24 septembre 2009, souhaité que Marseille Provence Métropole engage au Conseil Communautaire du 2 octobre 2009 une nouvelle procédure de modification.

A la demande de la commune de Châteauneuf-les-Martigues, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole souhaite mettre en œuvre les dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, qui permet la majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux.

Le projet consiste à délimiter un secteur, situé lieudit « Le Vallon » Boulevard Jean Jacques Rousseau, à l'intérieur duquel la réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

Cette majoration, qui ne peut excéder 50 % pour chaque opération, ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

Le projet d'aménagement détaillé est annexé au présent rapport ; il est conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châteauneuf-les-Martigues.

En effet, la mise en œuvre d'une des cinq grandes orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est « *d'assurer un développement équilibré et maîtrisé de la commune en répondant aux objectifs de mixité sociale* ».

Cette première orientation générale poursuit deux principaux objectifs, d'une part la diversité et la densification de l'habitat et d'autre part, l'accès au logement pour l'ensemble de la population.

Le principe de développement urbain s'effectue en continuité des extensions du centre de Châteauneuf-les-Martigues et dans le tissu urbain ancien, par des opérations de constructions neuves ou de réhabilitation. Il s'agit d'apporter des réponses aux besoins en logements en diversifiant et densifiant l'habitat.

Dans l'ensemble des secteurs urbains du territoire, la collectivité recherche la diversité de l'habitat, à travers le cadre réglementaire, en diversifiant les formes urbaines dans les secteurs d'extension

(petit collectif, habitat individuel, maison de ville) en fonction de leur localisation, des conditions de desserte et du contexte urbain et paysager.

Cette diversification se double d'une recherche de mixité sociale, à travers un quota de 20 % de logements sociaux au sein d'espaces bâtis et non bâtis. Elle se fixe comme objectif de créer environ 450 logements sociaux à l'horizon 2015 afin de combler le manque de locatif social. Le reste du parc de logement sera dédié à la création de logements privés qui pourront être destinés à du locatif ou de l'accession à la propriété.

Accroître le parc de logement locatif social au sein des quartiers existants et des nouveaux quartiers s'effectuera dans le tissu ancien, par des opérations de constructions neuves ou de réhabilitation d'anciens bâtiments, en conservant le type d'habitat actuel et en garantissant une meilleure intégration urbaine et architecturale de ces projets.

Châteauneuf-les-Martigues a choisi 10 sites d'accueil ; certains sont situés dans des dents creuses, d'autres sont des opérations nouvelles, d'autres encore correspondent à de la réhabilitation de friches existantes. L'ensemble des opérations envisagées au Plan Local d'Urbanisme se situe aussi bien sur Châteauneuf-les-Martigues que sur La Mède.

Le présent projet d'aménagement situé lieudit « Le Vallon » s'inscrit dans l'un des dix sites d'accueil. Il prévoit la réalisation d'une opération intégrant à la fois, des lots nus destinés à recevoir des petits pavillonnaires individuels (9 lots) et un macro lot destiné à accueillir un programme de logements locatifs sociaux sous forme d'un collectif (24 logements au total). Ce projet s'inscrit dans un principe de compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat communautaire (PLH) et est conforme aux dispositions du PLU, puisqu'une partie de l'unité foncière du projet est concernée par la *Réserve d'Emplacement n°213* pour la réalisation de constructions en mixité sociale avec un minimum de 50 % de logements sociaux.

En l'espèce, il peut être fait application des dispositions de la loi dite « Loi BOUTIN » et notamment son article 40 qui a modifié l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit désormais la possibilité de délimiter un secteur à l'intérieur duquel la réalisation d'un programme comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite d'une augmentation maximum de 50 %.

Dans ce cadre, le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs ainsi que le projet détaillé annexé à la présente est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine.

La concertation publique a débuté le mercredi 23 décembre 2009 pour s'achever le lundi 25 janvier 2010, chacun peut prendre connaissance du projet et du dossier annexé et les observations peuvent être consignées sur les registres d'observations déposés en mairie de Châteauneuf-les-Martigues (Services Techniques) et au siège de la Communauté Urbaine (Le Pharo) aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces dispositions, qui sont conformes à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, relèvent des procédures encadrées par le Code de l'Urbanisme et au vu des évolutions du dossier, il convient à présent que la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, approuve la procédure permettant d'établir une majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux dans le secteur situé au lieudit « Le Vallon ».

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 ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;

- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;
- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi «Urbanisme et Habitat» ;
- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi « Boutin » ;
- La délibération du Conseil de Communauté approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-les-Martigues en date du 8 février 2008 ;
- La saisine de la commune de Châteauneuf-les-Martigues, demandant à la communauté urbaine d'engager une procédure afin de permettre la majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux au lieudit « Le Vallon » ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs ainsi qu'une étude détaillée du projet annexée ont été portés à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois ;
- Qu'il convient d'approuver la majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux au lieudit « Le Vallon » sur le territoire de la commune de Châteauneuf-les-Martigues ;
- Que conformément aux dispositions légales, cette procédure encadrée par le Code de l'Urbanisme, s'inscrit dans un principe de compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat communautaire ;
- Que le projet d'aménagement est conforme à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-les-Martigues.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article Unique :

Est approuvée la délimitation du secteur ci-annexé, permettant la majoration du Coefficient d'Occupation des Sols à 33,33% pour les logements sociaux au lieudit « Le Vallon » sur le territoire de la Commune de Châteauneuf-les-Martigues.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué à
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