

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

Séance du 21 octobre 2011

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 110 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Michel AMBROSINO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMAS - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Vincent BURRONI - Philippe CAMILLIERI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Christophe MASSE - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Yves MORAIN - Bernard MOREL - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Frédéric OUNANIAN - Gilles PAGLIUCA - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Gerard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre RAVOUX - Jean-Louis RIVIERE - Georges ROSSO - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBRAGIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Francis ALLOUCH représenté par Eugène CASELLI - Gérard BISMUTH représenté par Michelle GUEYDAN - Roland BLUM représenté par Mireille FOURNERON - Sylvia BONIFAY représentée par Alain CROCE - Xavier CACHARD représenté par Maxime TOMMASINI - Patricia COLIN représentée par Eric LE DISSES - Jean-Marc CORTEGGIANI représenté par Myriam SALAH-EDDINE - Claude DAUMERGUE représenté par Gilles PAGLIUCA - Eric DI MECO représenté par Jean-Marc BENZI - Eric DIARD représenté par Robert HABRANT - Frédéric DUTOIT représenté par Joël DUTTO - Bernard GIRAUD représenté par Fabrice JULLIEN-FIORI - Martine GOELZER représentée par Jean BRUNEL - Vincent GOMEZ représenté par Marie-Thérèse MINASSIAN - Gérard GRAUGNARD représenté par Lucien MERLENGHI - Paul HUBAC représenté par Jean-Paul ULIVIERI - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Laurence JOUANDON représentée par Guy PONTOUS - Mourad KAHOUK représenté par Jacqueline MAURIC - Albert LAPEYRE représenté par Gerard PEPE - Alain LAURENS représenté par Clément YANA - Antoine LORENZI représenté par Jean-Pierre RAVOUX - Marie-Louise LOTA représentée par Sabine BERNASCONI - Myriam MALLIA représentée par Gabriel PERNIN - Jean-Paul MARIA-FABRI représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Henri MATTEI représenté par Patrick BORE - Martine MATTEI représentée par Frédéric OUNANIAN - Jean MONTAGNAC représenté par Henri RUGGERI - Jean-Louis MOULINS représenté par Maurice TALAZAC - Renaud MUSELIER représenté par Jérôme ORGEAS - Christine ORTIZ représentée par Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Pierre PENE représenté par René TAVERA - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Charles VIGNY - Antoine ROUZAUD représenté par François-Noël BERNARDI - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER PERREAUT - André VARESE représenté par Marie-Madeleine PANCHETTI - Jean VIARD représenté par Sylvie ANDRIEUX.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sonia ARZANO - Jean-Louis BONAN - René CAMPIONI - René CANEZZI - Jean-Claude GAUDIN - Laurent LAVIE - Michel LO IACONO - Jacques ROCCA SERRA - Daniel SIMONPIERI.

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 006-676/11/CC

■ Approbation d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble à vocation principale d'habitat sur le secteur des Coulins à Ensues-la-Redonne
DUFSV 11/6962/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 compétence en matière 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 » (article L.5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Le 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 aux besoins des usagers des constructions à édifier dans le secteur situé dans le périmètre du programme.

Par délibération du 16 juin 2011, la commune d'Ensues-la-Redonne a annoncé sa volonté d'accompagner le développement urbain du secteur des Coulins situé à l'entrée de ville ouest de la commune et a ainsi sollicité la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole aux fins d'instauration d'un P.A.E pour le financement et la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par cette urbanisation.

Ainsi, des réflexions ont été menées, par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, en collaboration avec la commune d'Ensues-la-Redonne sur ledit secteur afin de mettre en œuvre un P.A.E, en vue de permettre la réalisation d'un aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat ; l'objectif étant de développer une offre de logement diversifiée sur la commune.

Cet aménagement d'ensemble permettra la réalisation de 166 logements dont 42 logements sociaux, ainsi que la réalisation d'établissements d'hébergement pour personnes âgées et pour personnes âgées dépendantes (EHPA et EHPAD) permettant l'accueil de 85 lits environ.

En outre, au regard des règles applicables au PLU, le secteur du P.A.E permettra la réalisation de 23 281 m² de Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON), déduction faite des emprises nécessaires aux équipements publics.

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, il appartient à la Communauté urbaine d'approuver ce Programme d'Aménagement d'Ensemble.

Afin de permettre de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné, des ouvrages devront être réalisés ;

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 du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération du Conseil de Communauté du 8 juillet 2011 engageant la procédure d'instauration d'un PAE sur le secteur des Coulins sur la commune d'Ensuès-la-Redonne ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune d'Ensuès-la-Redonne du 6 Octobre 2011 demandant à la Communauté urbaine d'instaurer un PAE sur le secteur des Coulins situé à l'entrée de ville ouest et approuvant le programme des équipements publics du P.A.E ;
- L'avis de France Domaine.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'aménagement du secteur des Coulins situé sur l'entrée de ville Nord Ouest d'Ensuès-la-Redonne permettra la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat : répondant aux objectifs de la commune d'Ensuès-la-Redonne;
- Que cet aménagement permettra d'accompagner le développement urbain de ce secteur, compte tenu notamment de son potentiel en termes de développement de l'offre de logement ;
- Qu'il convient d'engager un programme d'aménagement d'ensemble, outil financier permettant de mettre à la charge des futurs constructeurs les équipements réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou 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 Coulins à Ensues-la-Redonne, tel que délimité sur le plan ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvé le programme des équipements publics du Programme d'Aménagement d'Ensemble tel que défini ci après, pour un coût total prévisionnel de 2 816 915 euros H.T.

Article 3 :

Est approuvé le montant total des participations des constructeurs à hauteur de 54% du coût total des équipements publics prévus au titre du P.A.E, soit 1 533 687 euros H.T, pour une constructibilité de 23 281 m² S.H.O.N soit une participation de 65,88 euros H.T/m² S.H.O.N

Cette participation se décompose comme suit :

A/La réalisation des ouvrages de voirie pour un montant total de 885 330 euros H.T dont 80 % à la charge des constructeurs soit un montant de 708 264 euros H.T ;

B/La réalisation du réseau d'assainissement pour un montant total de 120 000 euros H.T correspondant en totalité aux besoins générés par l'opération soit 100% à la charge des constructeurs ;

C/La réalisation du réseau d'eau potable pour un montant total de 9 460 euros H.T % correspondant en totalité aux besoins générés par l'opération soit 100% à la charge des constructeurs ;

D/ La réalisation du réseau d'eau pluviale et incendie pour un montant total de 298 738 euros H.T correspondant à la totalité des besoins générés par l'opération soit 100% à la charge des opérateurs ;

E/ La réalisation du réseau d'électricité, pour un montant total de 21 450 euros HT correspondant à la totalité des besoins générés par l'opération soit 100% à la charge des constructeurs ;

F/ La réalisation du réseau de télécommunications, pour un montant total de 7 425 euros HT correspondant à la totalité des besoins générés par l'opération soit 100% à la charge des constructeurs ;

G/ La réalisation des travaux d'éclairage public pour un montant total de 128 612 euros H.T dont 80 % à la charge des constructeurs soit un montant de 102 890 euros HT ;

H/ La réalisation des espaces verts pour un montant total de 77 000 euros H.T dont 80% à la charge des constructeurs soit un montant de 61 600 euros HT ;

I/ La réalisation d'un centre de loisirs et d'un parc de loisir (y compris les aires de stationnement afférentes) pour un montant total de 1 229 600 euros H.T dont environ 13% à la charge des constructeurs soit un montant de 164 560 euros HT ;

J/ L'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics du P.A.E pour un montant total de 39 300 euros HT soit 100% à la charge des constructeurs.

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

Les constructeurs pourront s'acquitter de leurs participations sous forme monétaire ou d'apport de terrains.

Article 4 :

Les autorisations de construire délivrées dans le périmètre du P.A.E préciseront la part de la participation revenant à chaque collectivité au titre de leurs compétences, soit 56% à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et 44% à la commune d'Ensuès-la-Redonne.

Article 5 :

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 du P.A.E.

Article 6 :

Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer toutes conventions qui s'avèreraient nécessaires pour l'exécution du P.A.E.

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