

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

Séance du 9 décembre 2011

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 115 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - 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 - Alexandre BIZAILLON - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Paul HUBAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Alain LAURENS - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Christophe MASSE - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - Yves MORAINÉ - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Frédéric OUNANIAN - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre RAVOUX - 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 - Paul SORGE - René TAVERA - Guy TEISSIER - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - Jean VIARD - Clément YANA.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Francis ALLOUCH représenté par Antoine LORENZI - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Paul SORGE - Gérard BISMUTH représenté par Vincent GOMEZ - Olivier BLANC représenté par André ESSAYAN - Roland BLUM représenté par Jean-Louis MOULINS - Jean-Louis BONAN représenté par Christian MAYADOUX - Joëlle BOULAY représentée par Sylvie NESPOULOUS - Vincent BURRONI représenté par Christian AMIRATY - René CANEZI représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Patricia COLIN représentée par Eric LE DISSES - Eric DI MECO représenté par Mireille FOURNERON - Eric DIARD représenté par Robert HABRANT - François FRANCESCHI représenté par Jean-Pierre RAVOUX - France GAMERRE représentée par René CAMPIONI - Bruno GILLES représenté par Renaud MUSELIER - Haouaria HADJ CHICK représentée par Joël DUTTO - Michel ILLAC représenté par Frédéric OUNANIAN - Mourad KAHOUK représenté par Jacqueline MAURIC - Albert LAPEYRE représenté par Michel AMBROSINO - Laurent LAVIE représenté par Jean BRUNEL - Michel LO IACONO représenté par Martine GOELZER - Myriam MALLIA représentée par Michelle GUEYDAN - Jean-Paul MARIA-FABRI représenté par Fabrice JULLIEN-FIORI - Henri MATTEI représenté par Jean-Louis RIVIERE - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Jean MONTAGNAC représenté par René TAVERA - Bernard MOREL représenté par François-Noël BERNARDI - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Gilles PAGLIUCA représenté par Jean-Paul ULIVIERI - Gerard PEPE représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Gabriel PERNIN - Pierre SEMERIVA représenté par Jean-Pierre FOUQUET - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORE - Maxime TOMMASINI représenté par Catherine JALINOT - André VARESE représenté par Marie-Thérèse MINASSIAN - Martine VASSAL représentée par Myriam SALAH-EDDINE - Charles VIGNY représenté par Marie-Madeleine PANCHETTI - Karim ZERIBI représenté par Olivier AGULLO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Maurice TALAZAC.

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 015-815/11/CC

■ Majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux - lieu-dit "La Pounche - chemin des Mille-Ecus" à Allauch DUFSV 11/7228/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 en matière de révision de documents d'urbanisme applicables sur son territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la ville d'Allauch a fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil de Communauté le 28 juin 2010. Une procédure de révision n°2 et une modification n°1 du PLU ont été engagées en Conseil de communauté respectivement les 10 décembre 2010 et 28 mars 2011.

La procédure de modification n°1 du PLU, débattue ce jour en Conseil de Communauté, porte sur deux zones d'urbanisation future, des modifications de zonage (dont le secteur de la Pounche, chemin des Mille-Ecus), certains points du règlement, des emplacements réservés et la correction d'erreurs matérielles.

A la demande de la commune d'Allauch, 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 lieu-dit « La Pounche », chemin des Mille-Ecus, à l'intérieur duquel la réalisation d'un programme de 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) d'Allauch. En effet, la mise en œuvre d'une des quatre orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est « de maîtriser la croissance et diversifier l'habitat ».

Cette 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.

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 au sein

d'espaces bâtis et non bâtis. 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.

Le présent projet d'aménagement situé lieudit « La Pounche », chemin des Mille-Ecus, prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier d'une quarantaine de logements sociaux en collectif. Cet ensemble est situé sur une assiette foncière de 6 458 m² formée par les parcelles cadastrées section CX n°43, 45, 46, 240, dont 1 454 m² sont destinés à la réalisation d'un parking public.

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.

Il est fait application des dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion 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 le PLU opposable, l'assiette foncière du projet est inscrite dans deux secteurs, à savoir, une partie en zone UD avec un COS de 0,30 et l'autre en zone UDe avec un COS de 0,40.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU en cours et qui sera approuvée concomitamment à la présente délibération, une zone UDe avec un COS de 0,40 recouvre la totalité de l'assiette foncière. Avec une majoration du COS de 50%, le COS sera de 0,60 sur l'assiette foncière.

Il convient de préciser que la SHON de l'emplacement réservé n°41 pour la réalisation d'un parking pourrait être transférée sur l'assiette du projet en application de l'article R 123-10 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité ». Dans ce cas, la SHON générée serait de 3 874,80 m².

Dans ce cadre, le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs ainsi que le projet détaillé annexé à la présente a été 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 mise à disposition au public de cette délibération et du projet en mairie d'Allauch (Service Urbanisme) et au siège de la Communauté Urbaine à Marseille (Le Pharo), aux jours et heures habituels d'ouverture, a débuté le 20 octobre 2011 pour s'achever le 21 novembre 2011 inclus. Des registres où peuvent être consignées les observations du public sont également déposés en ces lieux.

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 coefficient d'occupation des sols pour les logements locatifs sociaux dans le secteur situé au lieu-dit « La Pounche », chemin des Mille-Ecus».

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 loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi «Urbanisme et Habitat» ;
- La délibération du Conseil de Communauté approuvant le Plan Local d'Urbanisme d'Allauch en date du 28 juin 2010 ;
- La délibération de la commune d'Allauch du 30 septembre 2011, demandant à la communauté urbaine d'engager une procédure afin de permettre la majoration du coefficient d'occupation des sols pour les logements locatifs sociaux au lieu-dit « La Pounche », chemin des Mille-Ecus ;

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 lieu-dit « La Pounche », chemin des Mille-Ecus, sur le territoire de la commune d'Allauch;
- 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 d'Allauch ;
- Que la modification n°1 du PLU d'Allauch portant l'extension de la zone UDe sur la totalité du terrain d'assiette de l'opération est approuvée ce jour en Conseil de Communauté.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article unique:

Est approuvée la délimitation du secteur permettant la majoration du coefficient d'occupation des sols pour les logements sociaux au lieu-dit « La Pounche », chemin des Mille-Ecus, sur le territoire d'Allauch.

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