

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 014-814/11/CC

■ Majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux - projet "Flore d'Arc" à Gémenos

DUFSV 11/7266/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 Gémenos fait l'objet d'une révision générale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme a été débattu en Conseil de communauté le 28 juin 2010.

Cependant, 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 Gémenos a, par délibération du 24 septembre 2011, souhaité que Marseille Provence Métropole mette 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.

Ces dispositions consistent à délimiter un secteur, 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 faisant l'objet de la présente délibération se situe entre la rue de Flore et la rue de Rabassons. Il prévoit l'extension d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées

dépendantes (EHPAD) « Flore d'Arc », habilité dans sa totalité au titre de l'aide sociale et comptabilisé à ce titre en logements sociaux. Cette extension doit permettre l'implantation d'une unité « Alzheimer ».

Le développement de ce site s'effectue en continuité du centre village dans le tissu urbain ancien. Il permet d'apporter une réponse aux besoins grandissants des populations âgées dépendantes tout en prenant en compte les enjeux sociaux. Il ne modifie pas l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols actuel, en raison de sa faible importance et de son positionnement dans le centre urbain dense, il est compatible avec le Plan Local de l'habitat (PLH) en vigueur.

Il s'intègre aussi aux grands objectifs prévus dans le PADD du futur PLU : à savoir le développement de l'urbanisation autour du centre du village et la diversification de l'offre de logements pour tous les types de populations.

Le projet d'extension porte sur une surface d'environ 1500m², de surface hors œuvre nette (SHON) supplémentaire, soit une construction totale avec l'existant de 4550m² de SHON. La surface autorisée dans le document d'urbanisme en vigueur en zone UD1 (COS 0,4) est de 3056m².

Signé le 9 Décembre 2011
Reçu au Contrôle de légalité le 27 Décembre 2011

Compte tenu de la nature du projet, de sa compatibilité avec le Plan d'Occupation des Sols et avec le PADD du futur PLU, il convient de permettre un dépassement du coefficient d'occupation du sol de 50% conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme sur un secteur représentant au total 7640m2 comme indiqué sur le plan en annexe. La SHON totale autorisée sera de 4584m2.

Dans ce cadre, le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs a été porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois, du 21 octobre 2011 au 21 novembre 2011 inclus, préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante de la Communauté urbaine.

Un dossier a été mis à la consultation du public en Mairie de Gémenos et un au siège de la Communauté urbaine.

Une observation a été formulée sur la nécessité de protéger pendant les travaux le site de la cascade.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

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 saisine de la commune de Gémenos, demandant à la communauté urbaine d'engager une procédure afin de permettre la majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver la majoration du volume constructible pour des logements locatifs sociaux ;
- Que le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs a été porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois ;
- 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 est conforme à l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur, mais aussi du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu le 28 juin 2010.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article unique :

Est approuvée la délimitation d'un secteur, sur le territoire de la commune de Gémenos, tel que figurant sur le plan en annexe, permettant la majoration de 50% du coefficient d'occupation du sol pour des logements sociaux.

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