

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21 Juin 2010

PRESIDENCE DE MONSIEUR Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 84 membres.

10/0632/DEVD

DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT - DIRECTION ETUDES ET AMENAGEMENT - Quartier Saint Loup - 10ème arrondissement - Institution d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) sur le secteur dit "Saint loup - Huveaune" - Approbation des équipements à réaliser.

10-19858-DEAM

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Monsieur l'Adjoint délégué à la Coopération Métropolitaine, à l'Urbanisme, au Suivi des ZAC, à la Révision du Plan Local d'Urbanisme et à l'Agence d'Etudes d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Le Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet d'une révision approuvée par délibération du Conseil Municipal, le 22 décembre 2000.

Par arrêté préfectoral du 7 juillet 2000, Monsieur le Préfet a créé la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, qui exerce depuis le 31 décembre 2000 les compétences relatives au Plan d'Occupation des Sols de la commune de Marseille.

La charte pour l'Action et la Solidarité Communautaire adoptée par l'ensemble des communes membres, prévoit explicitement une étroite concertation avec les communes dans l'exercice des compétences en matière d'urbanisme.

Dans sa séance du 16 juillet 2007, le Conseil Municipal a demandé à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de prescrire une enquête publique sur la modification du PLU de Marseille, et de lancer la mise au point d'un programme d'aménagement d'ensemble sur le secteur dit « Saint-Loup – Huveaune » anciennement dit « Baudoin-Somefor ».

Les objectifs de la Ville sur ce secteur sont matérialisés dans la modification du PLU n°18 dont l'approbation est inscrite à l'ordre du jour du Conseil de la Communauté Urbaine du 28 juin 2010.

Sur ce site, et en articulation avec les quartiers environnants, les objectifs poursuivis visent à :

- conduire une opération urbaine de qualité visant à proposer un programme mixte : commerces, bureaux, logements et équipements publics
- conforter le pôle économique de la Vallée de l'Huveaune,
- développer une offre de logement diversifiée.

La modification du PLU institue des zonages cohérents avec les densités bâties souhaitées et adapte les réservations du PLU relatives aux voies et équipements en tenant compte des études menées au cours de la mise au point du PAE.

La concertation entre la Communauté Urbaine et la Ville de Marseille a permis de définir le périmètre du secteur sur lequel portera le PAE, le programme des équipements publics à réaliser et la part des dépenses mises à la charge des constructeurs.

▪ Périmètre du PAE :

Le secteur concerné représente 14ha environ, il est reporté sur un document graphique joint au présent rapport et fera l'objet d'une approbation par le Conseil de la Communauté Urbaine.

▪ Programme des équipements publics :

Les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation projetée sont les suivants pour un montant prévisionnel de 19 988 229,18 Euros HT :

- une maison de quartier,
- une crèche,
- des ouvrages de voiries y compris un ouvrage d'art pour le franchissement de l'Huveaune,
- les réseaux et ouvrages d'assainissement EU-EP – eau potable, éclairage, électricité,

télécom, gaz,

des espaces verts

- l'acquisition du foncier d'assiette des équipements publics.

Part des dépenses mises à la charge des constructeurs :

L'estimation prévisionnelle du coût des équipements mis à la charge des opérations s'élève à 17 138 229,18 Euros HT. La SHON totale réalisable est estimée à 132 845 m² en habitation et 30 606 m² en activités, bureaux, commerces.

La participation des constructeurs due au titre du PAE sera de 150 Euros/m² de SHON pour les activités de bureaux, commerces et services de 122,72 Euros/m² de SHON pour les logements.

▪ La répartition de cette contribution s'effectue de la façon suivante :

- coût des travaux de voiries : 10 357 223,20 Euros dont 85% environ à la charge des opérations soit 8 857 223,20 Euros,
- coût des réseaux hors arrosage : 5 483 496,69 Euros dont 100% à la charge des opérations,
- coût des espaces verts le long de l'Huveaune, arrosage et mobilier urbain : 866 059,29 Euros dont 100% à la charge des opérations,
- coût de la crèche : 1 500 000 Euros dont 40% à la charge des opérations soit 600 000 Euros,
- coût de la maison de quartier 600 000 Euros dont 25% à la charge des opérations soit 150 000 Euros
- acquisition du foncier d'un montant de 1 181 450 Euros selon l'estimation de France Domaine dont 100% à la charge des opérations,
- coût des études : 90 000 Euros dont 100% à la charge des opérations.

Les modalités de participation des constructeurs pourront faire l'objet d'une convention à passer entre ces derniers, la Ville de Marseille et Marseille Provence Métropole.

Il est rappelé que conformément à l'article L332.9 du Code de l'Urbanisme les constructions réalisées dans le périmètre de l'opération seront exclues du champ de TLE.

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble est de compétence communautaire. Néanmoins, il permet également le financement de tout ou parties d'ouvrages relevant des compétences municipales.

A ce titre, le Conseil Municipal doit approuver le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme des équipements publics de compétence Ville et la part des dépenses mises à la charge des constructeurs.

Enfin, afin de simplifier les relations entre les différents acteurs de cette réalisation, la Ville de Marseille souhaite déléguer à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole la maîtrise d'ouvrage des équipements de sa compétence liés à la réalisation des voies.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LE CODE DE L'URBANISME
VU L'ARRETE PREFECTORAL DU 7 JUILLET 2000
VU LA CONSULTATION DE LA MAIRIE DES 9^{EME} ET 10^{EME} ARRONDISSEMENTS
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

- ARTICLE 1** Est approuvé le principe d'institution d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour le secteur Saint Loup - Huveaune.
- ARTICLE 2** Est approuvé le programme prévisionnel des équipements publics entrant dans les compétences de la Ville, son coût et la part de ce dernier mise à la charge des constructeurs, à savoir :
- éclairage public : 578 636,60 Euros dont 100% à la charge des opérations, soit : 4,35 Euros / m² SHON,
 - assainissement pluvial réseaux et rétention : 2 481 083,67 Euros dont 100% à la charge des opérations, soit : 18,67 Euros/m² SHON,
 - crèche : 1 500 000 Euros hors acquisitions foncières dont 40% soit 600 000 Euros à la charge des opérations soit : 4,51 Euros/m² SHON,
 - maison de quartier : 600 000 Euros hors acquisitions foncières dont 25% soit 150 000 Euros à la charge des opérations soit : 1,13 Euros/m² SHON,
 - espaces verts le long de l'Huveaune, arrosage et mobilier urbain : 866 059,25 Euros dont 100% à la charge des opérations soit : 6,20 Euros/m² SHON.
- L'acquisition du foncier d'assiette des équipements publics correspond au vu de l'estimation de France Domaine, à une participation de 8,89 Euros/m² SHON.
- ARTICLE 3** Les aménagements de compétence Ville devront être achevés au plus tard à la date d'expiration du PAE, soit dix ans à compter du démarrage des travaux du premier permis de construire.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MONSIEUR LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ À LA
COOPÉRATION MÉTROPOLITAINE, À
L'URBANISME, AU SUIVI DES ZAC, À LA
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET
À L'AGENCE D'ETUDES D'URBANISME DE
L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
Signé : Claude VALLETTE

Le Conseiller rapporteur de la Commission DEVELOPPEMENT DURABLE demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié conforme
LE MAIRE DE MARSEILLE
SENATEUR DES BOUCHES-DU-RHONE



Jean-Claude GAUDIN

