

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1654

■ ZAC de la Valentine – 11ème arrondissement – Marseille – Approbation de la suppression de la ZAC

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La ZAC de la Valentine a été créée, à l'initiative de la Ville, par arrêté préfectoral du 12 mars 1974.

Son dossier de réalisation a été adopté par délibération du Conseil Municipal n° 78/261/U du 19 mai 1978.

Son PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 1980 .

Son programme des équipements publics a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 mai 1981.

Par convention de concession d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal 79/645/U du 28 janvier 1980 et approuvée par arrêté préfectoral du 24 juin 1981, la Ville de Marseille a confié à la SOMICA (Société Mixte Communale d'Aménagement et d'équipement), devenue par la suite Marseille Aménagement puis SOLEAM, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Annexe RCMétropole n°
ZAC DE LA VALENTINE
SUPPRESSION DE ZAC
RAPPORT DE PRESENTATION

La ZAC de la VALENTINE a été créée par arrêté préfectoral du 12 mars 1974. Le dossier de réalisation de la ZAC de la VALENTINE a été adopté par délibération du Conseil Municipal n° 78/261/U du 19 mai 1978. Son PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 1980 et son programme des équipements publics a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 mai 1981.

Par convention de concession adoptée par délibération n° 79/645/U DU 28 janvier 1980 et approuvée par arrêté préfectoral du 24 juin 1981, la Ville de Marseille a confié à la Société Marseillaise Mixte Communale d'Aménagement et d'Équipement (SOMICA) devenue depuis, Marseille Aménagement puis SOLEAM, l'étude et la réalisation de l'opération dénommée « ZAC LA VALENTINE » à travers une Convention devenue depuis Concession d'Aménagement.

Par Arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine a été transférée de la Ville de Marseille à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015.

A compter du 1er janvier 2016, l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine relève de la compétence de la Métropole Aix Marseille Provence.

L'objectif de la Ville avec l'urbanisation de cette zone était de créer une zone d'accueil d'activités économiques d'envergure afin de proposer une offre d'emplois conséquente dans une zone géographique où celle-ci était faible. Le choix de cette zone a été appuyé par la qualité de la desserte viaire, dans un couloir entre Marseille et Aubagne. Initialement principalement à vocation industrielle, la vocation de la ZAC est devenue plus diversifiée par la suite (industrie, artisanat, entrepôts, commerces, bureaux).

LE PROGRAMME IMMOBILIER

Locaux d'activités diverses (industrielles, artisanales, commerces, bureaux,...)

Les objectifs constructifs ont été atteints sur les secteurs UEa, UEb et UEc qui avaient vocation à accueillir des locaux d'activités économiques diverses, avec le développement global d'environ 300 000 m² de surface de plancher.

La répartition initiale entre les divers types d'activités économiques a évolué dans le temps avec initialement une vocation industrielle prépondérante, vocation majeure réorientée vers l'accueil de commerces et d'entrepôts au cours du développement de la zone.

Logement

Le secteur UD du PAZ de la ZAC à vocation d'habitat à densité réduite, au Nord Ouest du périmètre de la ZAC a fait l'objet de réalisation de programmes de logements. Les objectifs de création de surface à usage de logement à hauteur de 15 000 m² indiqués au Rapport de présentation du dossier de réalisation de la ZAC ont été atteints.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURES

Compte tenu du nombre limité de logements au sein du programme global de construction de la ZAC, aucun équipement public de superstructure n'a été mis à la charge de l'aménageur de la ZAC. La plupart des équipements scolaires, sportifs, espaces verts, équipements sociaux, etc...qui étaient initialement envisagés se sont avérés inadaptés au vu du faible nombre de logements construits et n'ont pas été réalisés.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS EN INFRASTRUCTURES

Le programme des équipements de la zone prévoyait en terme d'infrastructure :

- La réalisation de la Traverse de la Montre (sur environ 1000ml),
- La réalisation de dessertes diverses, dont celles des secteurs UEa 6 et UEa 7 (ancienne usine Nestlé, site château St Antoine et ex-site Péchiney).

La traverse et l'impasse de la Montre, ainsi que l'ensemble des réseaux de viabilisation associés (EU, AEP, EP, Electrique, Télécommunication,...) ont été réalisés comme prévu au programme de travaux du dossier de réalisation de la ZAC.

Cela est également le cas pour les dessertes diverses des secteurs précités, qui se composent comme suit :

- Réaménagement de la Montée du Commandant de Robien et son prolongement jusqu'au site dit « Valentine Vallée Verte »,
- Voie de desserte du Parc d'activité Valentine 1 (accueillant diverses entreprises, dont Métro),
- Voie dite « voie centrale » (voie desserte ex usine Nestlé devenue site Valentine Vallée Verte, depuis l'avenue de St Menet),
- Voie dite « voie Est » (voie de jonction entre ex usine Nestlé devenue site Valentine Vallée Verte et avenue de la Gare)
- Voie de Desserte de la bastide dite « Château St Antoine », depuis la montée du Commandant de Robien.

La procédure de rétrocessions des ouvrages réalisés a été initiée et le dossier devra être approuvé par l'autorité compétente lors d'un prochain conseil de Métropole.

Les objectifs initiaux en termes de production de surface de locaux à vocation diverses ayant été atteints, le programme de travaux réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur totalement commercialisés ou pré-commercialisés, il est proposé la suppression de la ZAC conformément à l'Article R311.12 du Code de l'Urbanisme.

Le document d'urbanisme applicable au secteur restera le PLU ainsi que cela est le cas depuis son approbation en 2013.

La décision de suppression aura pour conséquence de rétablir la Taxe d'Aménagement sur la zone.

Pièces jointes :

- Le plan Parcellaire,
- Le plan des équipements réalisés.

HARTI & OMBRE
 ARCHITECTURE D'INTERIEUR
 10 Avenue des Lianes - 13001 MARSEILLE
 04 91 55 11 11 - www.harti-ombre.com

Z.A.C DE LA VALENTINE

LA VALENTINE - MARSEILLE

ETAT PARCELLAIRE - 2016

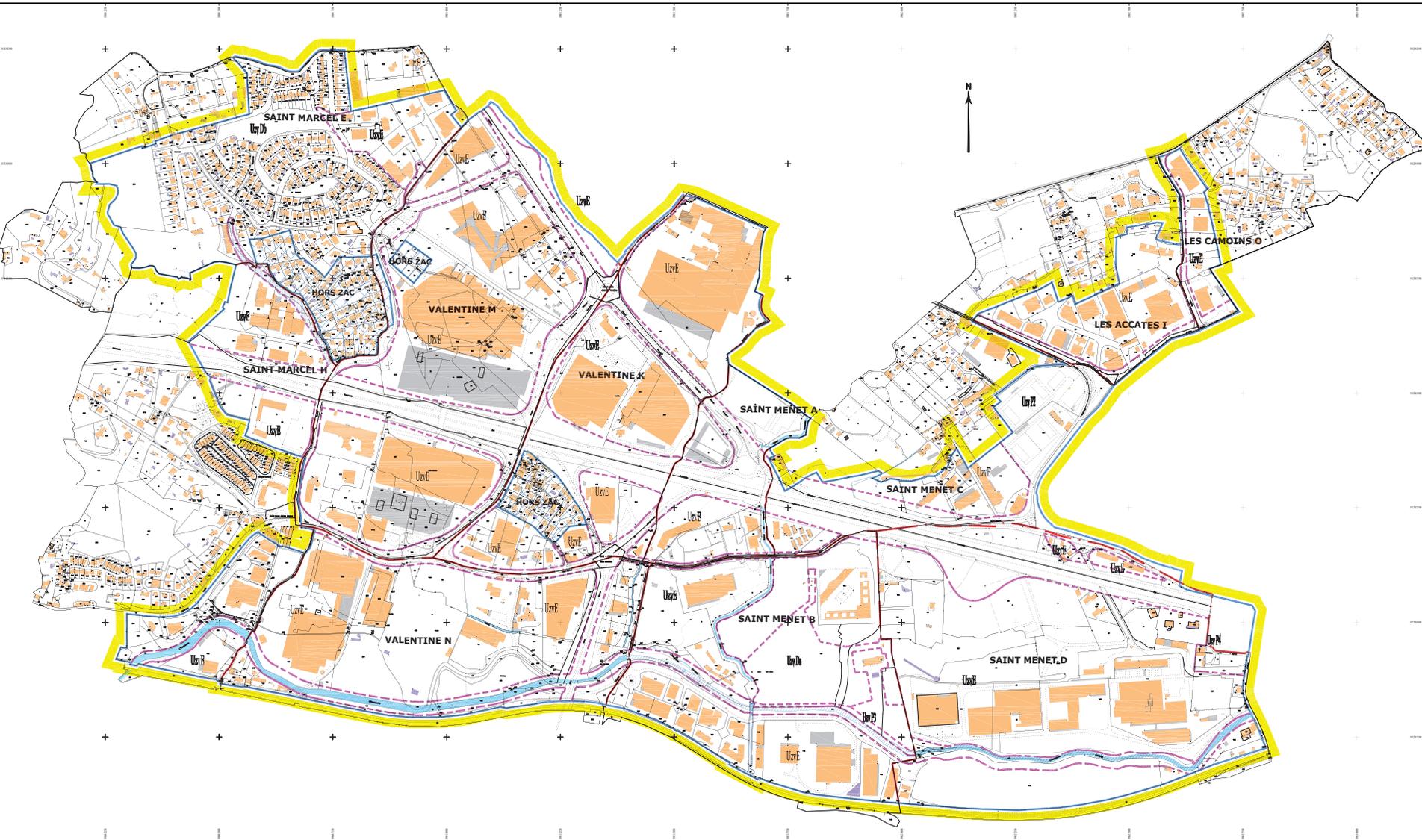
soleam

SCA
 SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT
 D'URBANISME
 13001 MARSEILLE
 04 91 55 11 11

ECHELLE 1/2500

10 AVRIL 2009	ME 1. JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL
22 AVRIL 2011	ME 2. JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL
06 AVRIL 2012	ME 3. JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL
11 MARS 2014	ME 4. JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL

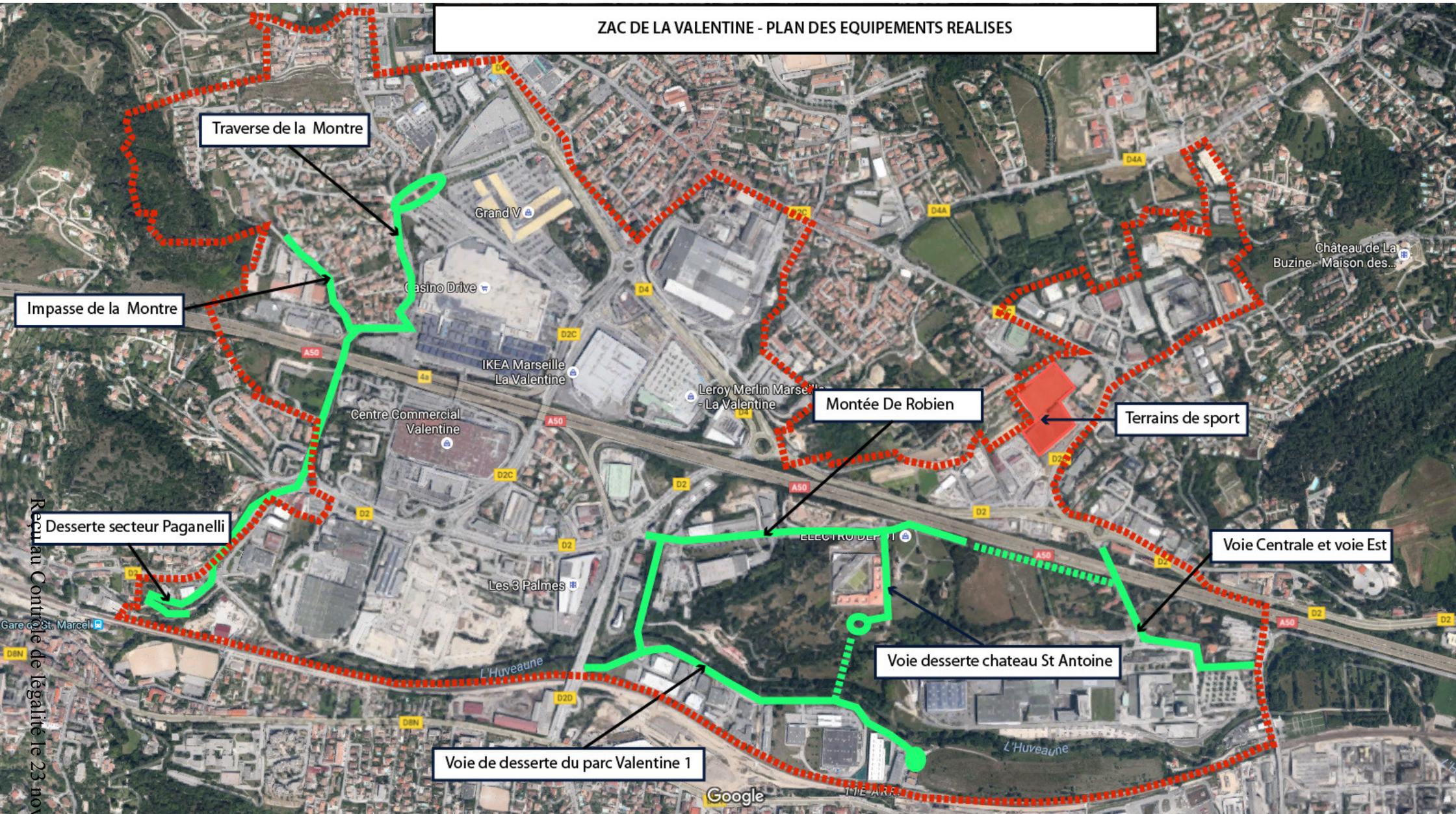
DOSSIER N°: 11630



Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

- EMPLACEMENT RESERVE VOIE NOUVELLE
 - EMPRISE HOIVERAINE ET CANAL DE MARSEILLE
 - EMPRISE EXTERIEUR ZAC
 - EMPRISE ZAC
 - LIMITE DE ZONE DU PLU
 - LIMITE DE SECTION
- NOTA : ETAT PARCELLAIRE ETABLI SUR FOND DE PLAN CADASTRAL
- SYSTEME DE COORDONNEES AD 83 (CSA)
 (RATTACHE AU RESEAU OFS/GCSG (GPRD/IGN))

ZAC DE LA VALENTINE - PLAN DES EQUIPEMENTS REALISES



-  PERIMETRE ZAC
-  VOIRIES REALISEES
-  VOIRIES PROJETEES
-  EQUIPEMENTS REALISES

Regulation Contrainte de légalité le 23 novembre 2016

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Un avenant n° 16 à la concession d'aménagement en date du 28/04/2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de la Valentine qui s'étend sur 229 ha dans les quartiers Est de Marseille (11ème arrdt) avait pour objectif une zone d'accueil d'activités économiques d'envergure afin de proposer une offre d'emplois conséquente dans un secteur géographique où celle-ci était peu développée. Le choix de cette zone a été guidé par la qualité de la desserte viaire, dans un couloir entre Marseille et Aubagne. Sa vocation était initialement à dominante industrielle et artisanale. Elle a été diversifiée par la suite en accueillant commerces, bureaux et services.

La durée initiale de la concession d'aménagement était de 8 années à compter de la date d'approbation du traité de concession, son terme étant fixé au 24 juin 1989.

EVOLUTIONS :

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée principalement justifiées par les délais qui ont été nécessaires pour la commercialisation et la viabilisation des terrains. La prise en compte des évolutions du contexte économique et urbain du secteur et les ajustements successifs du tracé et des emprises des voies de desserte primaire (routes départementales) et secondaire ont été des facteurs de retard dans le déroulement de cette opération. Ces prorogations sont intervenues dans le cadre de sept avenants à la convention de concession :

- avenant n°1 approuvé par délibérations n°90/049/U du 2 février 1990,
- avenant n°2 approuvé par délibération n°94/518/U du 22 juillet 1994,
- avenant n°3 approuvé par délibération n°97/344/EUGE du 9 juin 1997,
- avenant n°5 approuvé par délibération n°02/341/TUGE du 11 mars 2002,
- avenant n°8 approuvée par délibération n°06/1063/TUGE du 13 novembre 2006,
- avenant n°10 approuvé par délibération n°09/18595/DEVD du 12 novembre 2009
- et avenant n°15 approuvé par délibération n°14/0575/UAGP du 10 octobre 2014 qui a prorogé la durée de la concession jusqu'au 25 juin 2021.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à 5 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°90/236/U du 27 avril 1980, n°91/647/U du 21 octobre 1991, n°92/677/U du 27 novembre 1992, n°93/402/U du 23 juillet 1993 et n°95/446/U du 21 avril 1995.

Suite à l'intégration de la ZAC de la Valentine dans le POS, par délibération de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métroopole du 17 décembre 2004, le règlement spécifique (zonages Uzv) et les planches graphiques couvrant le périmètre de la ZAC ont été modifiés à deux reprises dans le cadre des modifications du POS n°12 approuvée par délibération de la Communauté Urbaine du 8 octobre 2007 et n°17 approuvée par délibération de la Communauté Urbaine du 13 octobre 2008.

L'ensemble de ces modifications du PAZ, puis du POS, ont principalement permis:

- d'adapter les emprises, la localisation ainsi que les volets règlementaires des différents zonages de la ZAC afin de répondre aux besoins grandissants en termes de développement économique et de diversifier

les activités autorisées (introduction d'une plus grande mixité entre activités artisanales et industrielles, commerces, bureaux, services, etc...),

- d'optimiser le tracé et les emprises des infrastructures viaires nécessaires à la desserte du secteur, aux liaisons inter-quartiers et aux connections avec l'autoroute A50,

- de supprimer ou adapter les emprises des emplacements réservés pour équipements scolaires, sportifs, cimetière/église/presbytère, espaces verts, équipements sociaux, etc... qui étaient initialement envisagés mais se sont avérés inadaptés compte-tenu du programme de logements limité. Il est à noter que le financement de ces ouvrages n'était pas mis à la charge de l'aménageur de la ZAC de la Valentine.

Les derniers ajustements sont intervenus dans le cadre de la modification n°2 du PLU approuvée par délibération de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n°AEC-012-1597/15/CC du 21 décembre 2015. Ils ont consisté à supprimer l'emplacement réservé n°67Z10 pour équipement divers qui impactait les emprises du château de St Antoine et de son ancien parc, à supprimer l'emplacement réservé n°11-716 pour création de voie (la voie étant réalisée) et au remplacement du zonage UzvDa (autorisant le Logement) du secteur du château St Antoine par un zonage UzvE plus adapté au développement économique de ce secteur de la ZAC.

La ZAC de la Valentine a ainsi permis le développement d'un important pôle commercial et d'activités de loisirs et de services, en complément des activités artisanales et industrielles initialement prévues.

BILAN SUR LA REALISATION DE LA ZAC :

Les objectifs de la ZAC en termes de production de surfaces de locaux à vocations diverses ont été atteints. Le programme de travaux a été réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur totalement commercialisés ou pré-commercialisés.

- Maîtrise foncière nécessaire à la ZAC :

Aucune nouvelle acquisition nécessaire à la ZAC n'est envisagée

Les emprises foncières appartenant encore à l'aménageur correspondent principalement :

- aux terrains d'assiette de plusieurs voies publiques qui ont été aménagées dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC mais n'ont pas encore été rétrocédées à la Métropole.

- aux terrains que la SOLEAM a acquis pour l'aménagement des derniers ouvrages d'infrastructure (voies publiques et modes de déplacement doux) et de superstructure (pont franchissant l'Huveaune au droit du parc d'activité de "la Valentine 1" et du Château St Antoine) nécessaires au maillage viaire et au désenclavement du secteur.

- Programme global de constructions :

Locaux d'activités diverses (industrielles, artisanales, commerces, bureaux,...)

Les objectifs constructifs ont été atteints sur les secteurs UEa, UEb et UEc qui avaient vocation à accueillir des locaux d'activités économiques diverses, avec le développement global d'environ 300 000 m² de surface de plancher.

La répartition initiale entre les divers types d'activités économiques a évolué dans le temps avec initialement une vocation industrielle prépondérante, vocation majeure réorientée vers l'accueil de commerces et d'entrepôts au cours du développement de la zone.

Logement

Le secteur UD du PAZ de la ZAC à vocation d'habitat à densité réduite, au Nord Ouest du périmètre de la ZAC a fait l'objet de réalisation de programmes de logements. Les objectifs de création de surface à usage de logement à hauteur de 15 000 m² indiqués au Rapport de présentation du dossier de réalisation de la ZAC ont été atteints.

- Programme des équipements publics :

Les équipements publics en superstructure :

Compte tenu du nombre limité de logements au sein du programme global de construction de la ZAC, aucun équipement public de superstructure n'a été mis à la charge de l'aménageur de la ZAC. La plupart des équipements scolaires, sportifs, espaces verts, équipements sociaux, etc...qui étaient initialement envisagés se sont avérés inadaptés au vu du faible nombre de logements construits et n'ont pas été réalisés.

Les équipements publics en infrastructure :

Le programme des équipements de la zone prévoyait en terme d'infrastructure :

- La réalisation de la Traverse de la Montre (sur environ 1000ml),
- La réalisation de dessertes diverses, dont celles des secteurs UEa 6 et UEa 7 (ancienne usine Nestlé, site château St Antoine et ex-site Péchiney).

La traverse et l'impasse de la Montre, ainsi que l'ensemble des réseaux de viabilisation associés (EU, AEP, EP, Electricité, Télécommunication,...) ont été réalisés comme prévu au programme de travaux du dossier de réalisation de la ZAC.

Cela est également le cas pour les dessertes diverses des secteurs précités, qui se composent comme suit :

- Réaménagement de la Montée du Commandant de Robien et son prolongement jusqu'au site dit « Valentine Vallée Verte »,
 - Voie de desserte du Parc d'activité Valentine 1 (accueillant diverses entreprises, dont Métro),
 - Voie dite « voie centrale » (voie desserte ex usine Nestlé devenue site Valentine Vallée Verte, depuis l'avenue de St Menet),
 - Voie dite « voie Est » (voie de jonction entre ex usine Nestlé devenue site Valentine Vallée Verte et avenue de la Gare)
- Voie de Desserte de la bastide dite « Château St Antoine », depuis la montée du Commandant de Robien.

PERSPECTIVES:

- achèvement des équipements publics :

Il reste à:

Lancer les études et travaux d'aménagement des dernières voies qui permettront d'achever la desserte du secteur et d'en améliorer le maillage avec les axes routiers existants : requalification de la voie du parc d'activité de "la Valentine 1", franchissement de l'Huveaune au droit du Château St Antoine, prolongement Sud de la voie de desserte du secteur du Château St Antoine (phase 2), requalification du Chemin de St Menet aux Accates entre la route des Camoins et la Traverse de la Buzine, etc...

Réaliser des travaux ponctuels de remise à niveau d'ouvrages ne répondant plus qualitativement et réglementairement aux critères en vigueur pour l'espace public

- réflexions en cours :

La Métropole va engager une réflexion de fond portant sur les potentialités de renouvellement et de densification du secteur, de requalification des espaces publics et d'amélioration de la desserte par les transports en commun.

Parallèlement et en concertation, la SOLEAM a lancé en 2014 une étude de déplacement / trafic / circulation, confiée à la société SCE, portant sur le périmètre de la ZAC de la Valentine élargi aux axes routiers (voies primaires) traversant ou jouxtant la ZAC et aux connexions avec les échangeurs les plus proches de l'autoroute A50. Cette étude devrait permettre de proposer un programme d'interventions pour améliorer la trame viaire existante et ses connexions avec les axes de communication les plus proches.

Pour mémoire, cette étude de déplacement / trafic / circulation a été engagée pour compléter et nourrir une étude urbaine et paysagère réalisée en 2013 par le groupement NSL Architectes / Atelier Lefevre Petrini, pour la SOLEAM. Cette première étude avait débouché sur un diagnostic du secteur de la Valentine, mis en évidence ses dysfonctionnements et préconisé des aménagements de l'espace public qui n'avaient pu être validés à l'époque faute d'une connaissance suffisante du trafic traversant la ZAC.

Les objectifs de la ZAC de la Valentine ayant été atteints, notamment le programme global de construction, et sur la base du rapport de présentation joint en annexe, il est proposé à notre assemblée d'approuver la suppression de la ZAC conformément à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme.

La suppression de la ZAC de la Valentine aura pour conséquence de rétablir le régime de la Taxe d'Aménagement.

La ZAC est supprimée en tant que procédure d'urbanisme.

L'opération d'aménagement est quant à elle maintenue pour permettre de compléter le programme initialement fixé. Sa réalisation sera poursuivie par le concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues par le Code de l'Urbanisme.

Cela permettra les aménagements suivants:

- Secteur UEa7 - Parc de la Valentine 1 : requalification de la voie de desserte du parc d'activité
- Desserte UEa7 - Saint Antoine et travaux divers : desserte du secteur du château Saint Antoine, ouvrage de franchissement de l'Huveaune
- Desserte UEa11 - La Buzine : liaison douce Chemin de Saint Menet aux Accates
- Réseaux extérieurs divers

- Secteur UE7 – aménagement du solde du secteur Valentine Vallée Verte : maillage Est de la montée du commandant de Robien.

Pour ce faire, il sera proposé à notre assemblée d'approuver un avenant à la convention de concession d'aménagement définissant les nouvelles conditions d'intervention de la SOLEAM pour poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la Valentine après la suppression de la procédure de ZAC.

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

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 01-003/16/CM du 17 mars 2016 portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence, saisi par courrier du Président du Conseil de Métropole ;

Oùï le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

Délibère

Article 1 :

Les objectifs de la ZAC de la Valentine étant atteints et sur la base du rapport de présentation en annexe, est approuvée la suppression de la ZAC de la Valentine.

Article 2 :

Le régime des participations aux équipements publics est supprimé et la Taxe d'Aménagement est rétabli.

Article 3 :

Seule la ZAC est supprimée en tant que procédure d'urbanisme, l'opération d'aménagement, elle, persiste dans son existence et dans sa réalisation.

Article 4 :

La présente décision fera l'objet de mesures de publicité et d'information prévues par l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme et le rapport de présentation annexé sera consultable à la DGADU – Ville de Marseille.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS