

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

13266

■ **Approbation de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Saumaty-Séon à Marseille – 16ème arrondissement**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La ZAC de Saumaty-Séon a été créée, à l'initiative de la Ville de Marseille, par délibération du Conseil Municipal n° 87/398/UCV du 10 juillet 1987.

Son dossier de réalisation a été approuvé le 11 mars 1988 par délibération du Conseil Municipal n° 88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été concédée à la SOMICA, devenue depuis Marseille Aménagement puis SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal n° 88/598/UCV du 08 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cessions) n° 89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention, notifié le 14 mars 2014, a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion-absorption de Marseille Aménagement en date du 28 novembre 2013.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine MPM s'est substituée à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération.

Dans ce cadre, un avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de Saumaty-Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (16^{ème} arrdt), avait pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant une production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

La durée initiale de la concession d'aménagement était de 15 années à compter de la date d'approbation du traité de concession, son terme étant fixé au 13 janvier 2004.

EVOLUTIONS :

La convention de concession :

Elle 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 ainsi que la mise en œuvre du programme des équipements publics. La prise en compte des évolutions du contexte économique et urbain du secteur et les ajustements successifs des tracés et des emprises des voies de desserte ont également été des facteurs de retard dans le déroulement de cette opération. Ces prorogations totalisent 17 années et ont ainsi reporté le terme de la concession au 13 janvier 2021. Elles sont intervenues dans le cadre de huit avenants à la convention de concession :

- avenant n°4 approuvé par délibération n°03/1051/TUGE du 15 décembre 2003 (prorogation de 2 ans),
- avenant n°6 approuvé par délibération n°05/0708/TUGE du 18 juillet 2005 (prorogation de 3 ans),
- avenant n°9 approuvé par délibération n°08/1242/DEVD du 15 décembre 2008 (prorogation de 2 ans),
- avenant n°10 approuvé par délibération n°09/0983/DEVD du 5 octobre 2009 (prorogation de 2 ans),
- avenant n°12 approuvée par délibération n°11/0861/DEVD du 17/10/2011 (prorogation de 3 ans),
- avenant n°17 approuvé par délibération n°15/0477/UAGP du 29/06/2015 (prorogation de 2 ans),
- avenant n°19 approuvé par délibération n°URB017-1421/16/CM du 15/12/2016 (prorogation de 1 an),
- et avenant n°20 approuvé par délibération n°URB020-4638/18/CM du 18/10/2018 (prorogation de 2 ans),

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) :

Il a été modifié à 3 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°91/519/U du 30 septembre 1991, n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine MPM n° AEC 003-482/11/CC du 08 juillet 2011.

Ces modifications du PAZ ont principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces et voiries publics et d'adapter les zonages de plusieurs terrains aux évolutions du projet.

Elles ont également permis de porter de 50 000 m² à 60 000 m² la surface de plancher autorisée en zonages UC à dominante de Logement et de ramener de 150 000 m² à 140 000 m² la surface de plancher autorisée en zonages UE dédié à l'Activité. Cette nouvelle répartition de la surface de plancher autorisée entre les zonages UC et UE est intervenue sans modifier la surface de plancher globale de 200 000 m² initialement fixée au programme de construction de la ZAC.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU (Plan local d'Urbanisme) dont la révision a été approuvée par délibération n° AEC 001-377/13/CCV du Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. A cette occasion, les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU les plus similaires.

BILAN SUR LA REALISATION DE LA ZAC :

Maîtrise foncière nécessaire à la ZAC :

Aucune nouvelle acquisition nécessaire à la ZAC n'est envisagée (seule une procédure judiciaire de résolution de la vente à la SCI AWAL du 63-65 rue Condorcet avec retour du bien à l'aménageur, reste en cours).

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

- aux terrains d'assiette des voies et espaces publics qui ont été aménagés dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC mais n'ont pas encore été rétrocédés à la Métropole. La régularisation foncière de ces emprises sera réalisée par la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement qui n'est pas clôturée.

- à 3 400 m² de terrains à bâtir répartis sur plusieurs sites et que la SOLEAM n'est pas encore parvenue à commercialiser. Leur constructibilité potentielle est estimée à environ 2 700 m² de surface de plancher.

Programme global de constructions :

- Locaux d'activités :

Les objectifs ont été partiellement atteints avec la production d'environ 113 000 m² de surface de plancher de locaux d'Activité (pour un objectif de 140 000 m² actualisé dans le cadre de la dernière modification du PAZ). Ce léger déficit par rapport aux objectifs (-19%) s'explique par une surestimation du potentiel constructible de la ZAC.

- Logement :

Les objectifs ont été atteints avec la production d'environ 60 000 m² de surface de plancher de Logement (pour un objectif de 60 000 m² actualisé dans le cadre de la dernière modification du PAZ).

Soit au global une production d'environ 173 000 m² de surface de plancher (Activité et Logement confondus) représentant plus de 86% de l'objectif de 200 000 m² de la ZAC.

Programme des équipements publics :

- *Les équipements publics en superstructure :*

La plupart des équipements en superstructure ont été réalisés : Maison pour Tous de l'Estaque, extension de l'Alhambra, stade et parc public de Saumaty

Les classes supplémentaires, potentiellement envisagées pour augmenter les capacités d'accueil des groupes scolaires existants sur le secteur, ne se sont pas avérées nécessaires et n'ont donc pas été réalisées.

Le projet de parc public initialement prévu dans le secteur de Séon, a également été abandonné en raison de son inadéquation au contexte urbain.

Il n'est pas prévu de réaliser de nouveaux équipements de superstructure.

- *Les équipements publics en infrastructure :*

Le programme des équipements de la zone prévoyait principalement l'aménagement des voies et des espaces publics nécessaires à la desserte et au fonctionnement de la ZAC.

La quasi-totalité de ces ouvrages ainsi que des réseaux de viabilisation associés (EU, AEP, EP, Electrique, Télécommunication,...) a été réalisée.

PERSPECTIVES:

Achèvement des commercialisations de terrains à bâtir :

La SOLEAM a pour objectif de commercialiser d'ici janvier 2021 les derniers terrains à bâtir (3 400 m² répartis sur plusieurs sites) dans le cadre de la concession d'aménagement qui est maintenue.

Achèvement des équipements publics :

Il reste à :

- définir et réaliser les travaux de parachèvement de voiries et d'espaces publics déjà aménagés, préalablement à leur remise en gestion à la Métropole,
- finaliser les études et lancer les travaux d'aménagement des dernières voies nécessaires à l'amélioration de la trame circulaire du secteur : parachèvement de la rue de frères Henri et Antoine Maurras et son bouclage avec la contre-allée de l'avenue André Roussin, élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais/Pelas au droit du n°1 impasse Guichard.

SUPPRESSION DE LA ZAC :

Les objectifs de la ZAC de Saumaty-Séon ont donc été globalement atteints.

Il n'est plus attendu de participations des constructeurs dans le cadre de l'article L 311- 4 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les terrains n'ayant pas été cédés par l'aménageur ont tous déjà participé au financement des équipements publics.

Les recettes de commercialisation des terrains encore détenus par l'aménageur seront affectées au bilan de l'opération d'aménagement.

Aussi, sur la base du rapport de présentation joint en annexe, il est proposé à notre assemblée d'approuver la suppression de la ZAC de Saumaty-séon conformément à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme.

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

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

L'opération d'aménagement de Saumaty-Séon est quant à elle maintenue pour permettre d'achever le programme initialement fixé avec principalement :

- L'aménagement des derniers équipements publics,
- La commercialisation des derniers terrains à bâtir,
- La démolition de deux constructions (1 impasse Guichard et 63-65 rue Condorcet),
- La poursuite des procédures en contentieux engagées par la SOLEAM (résolution de la vente du 63-65 rue Condorcet à la SCI AWAL et expulsion de l'association « Tapis Vert » occupant sans droit ni titre le n°1 impasse Guichard).

Sa réalisation sera poursuivie par le concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues par le Code de l'Urbanisme.

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 Saumaty-Séon 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 Aix-Marseille-Provence,**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme ;
- 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 ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 17 décembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de procéder à la suppression de la ZAC de Saumaty-Séon en application des dispositions de l'article R 311-12 afin de supprimer toutes les dispositions juridiques particulières à la zone, notamment en matière fiscale, de règle d'urbanisme et de droit foncier, et de rétablir le droit commun.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la suppression de la ZAC de Saumaty-Séon sur la base du rapport de présentation en annexe, les objectifs de cette ZAC étant atteints.

Article 2 :

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

Article 3 :

IL est approuvé que seule la ZAC est supprimée en tant que procédure d'urbanisme, l'opération d'aménagement persistant dans son existence et dans sa réalisation.

Article 4 :

Conformément aux articles R 311-5 et R 311-12 du Code de l'Urbanisme, la présente décision fera l'objet de mesures de publicité, d'information et d'affichage. Le dossier sera consultable à la DGAUFP de la Ville de Marseille – 40 rue Fauchier 13002 Marseille et au Siège de la Métropole Aix Marseille - Provence – 58 Boulevard Charles Livon 13007 Marseille.

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

Henri PONS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

APPROBATION DE LA SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE SAUMATY-SÉON À MARSEILLE – 16ÈME ARRONDISSEMENT

La ZAC de Saumaty-Séon a été créée, à l'initiative de la Ville de Marseille. A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine MPM s'est substituée à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. La ZAC de Saumaty-Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (16^{ème} arrdt), avait pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant une production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois. La durée initiale de la concession d'aménagement était de 15 ans, son terme étant fixé au 13 janvier 2004. 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 ainsi que la mise en œuvre du programme des équipements publics. La prise en compte des évolutions du contexte économique et urbain du secteur et les ajustements successifs des tracés et des emprises des voies de desserte ont également été des facteurs de retard dans le déroulement de cette opération. Ces prorogations totalisent 17 années et ont ainsi reporté le terme de la concession au 13 janvier 2021. Elles sont intervenues dans le cadre de huit avenants à la convention de concession.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) a été modifié à 3 reprises. Ces modifications du PAZ ont principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces et voiries publics et d'adapter les zonages de plusieurs terrains aux évolutions du projet. Elles ont également permis de porter de 50 000 m² à 60 000 m² la surface de plancher autorisée en zonages UC à dominante de Logement et de ramener de 150 000 m² à 140 000 m² la surface de plancher autorisée en zonages UE dédié à l'Activité. Cette nouvelle répartition de la surface de plancher autorisée entre les zonages UC et UE est intervenue sans modifier la surface de plancher globale de 200 000 m² initialement fixée au programme de construction de la ZAC. La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU (Plan local d'Urbanisme).

Aucune nouvelle acquisition nécessaire à la ZAC n'est envisagée (seule une procédure judiciaire de résolution de la vente à la SCI AWAL du 63-65 rue Condorcet avec retour du bien à l'aménageur, reste en cours).

Programme global de constructions :

- Locaux d'activités : Les objectifs ont été partiellement atteints avec la production d'environ 113 000 m² de surface de plancher de locaux d'Activité (pour un objectif de 140 000 m² actualisé dans le cadre de la dernière modification du PAZ). Ce léger déficit par rapport aux objectifs (-19%) s'explique par une surestimation du potentiel constructible de la ZAC
- Logement : Les objectifs ont été atteints avec la production d'environ 60 000 m² de surface de plancher de Logement (pour un objectif de 60 000 m² actualisé dans le cadre de la dernière modification du PAZ).

Soit au global une production d'environ 173 000 m² de surface de plancher (Activité et Logement confondus) représentant plus de 86% de l'objectif de 200 000 m² de la ZAC.

Programme des équipements publics :

- *Les équipements publics en superstructure* : La plupart des équipements en superstructure ont été réalisés : Maison pour Tous de l'Estaque, extension de l'Alhambra, stade et parc public de Saumaty. Les classes supplémentaires, potentiellement envisagées pour augmenter les capacités d'accueil des groupes scolaires existants sur le secteur, ne se sont pas avérées nécessaires et n'ont donc pas été réalisées. Le projet de parc public initialement prévu dans le secteur de Séon, a également été abandonné en raison de son inadéquation au contexte urbain. Il n'est pas prévu de réaliser de nouveaux équipements de superstructure.
- *Les équipements publics en infrastructure* : Le programme des équipements de la zone prévoyait principalement l'aménagement des voies et des espaces publics nécessaires à la desserte et au fonctionnement de la ZAC.

La quasi-totalité de ces ouvrages ainsi que des réseaux de viabilisation associés (EU, AEP, EP, Electrique, Télécommunication,...) a été réalisée..

PERSPECTIVES:

Achèvement des commercialisations de terrains à bâtir : La SOLEAM a pour objectif de commercialiser d'ici janvier 2021 les derniers terrains à bâtir (3 400 m² répartis sur plusieurs sites) dans le cadre de la concession d'aménagement qui est maintenue.

Achèvement des équipements publics : Il reste à:

- définir et réaliser les travaux de parachèvement de voiries et d'espaces publics déjà aménagés, préalablement à leur remise en gestion à la Métropole
- finaliser les études et lancer les travaux d'aménagement des dernières voies nécessaires à l'amélioration de la trame circulatoire du secteur : parachèvement de la rue de frères Henri et Antoine Maurras et son bouclage avec la contre-allée de l'avenue André Roussin, élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais/Pelas au droit du n°1 impasse Guichard.

Les objectifs de la ZAC de Saumaty-Séon ont donc été globalement atteints. Il n'est plus attendu de participations des constructeurs dans le cadre de l'article L 311- 4 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les terrains n'ayant pas été cédés par l'aménageur ont tous déjà participé au financement des équipements publics. Les recettes de commercialisation des terrains encore détenus par l'aménageur seront affectées au bilan de l'opération d'aménagement. Aussi, sur la base du rapport de présentation joint en annexe, il est proposé à notre assemblée d'approuver la suppression de la ZAC de Saumaty-séon. L'opération d'aménagement de Saumaty-Séon est quant à elle maintenue pour permettre d'achever le programme initialement fixé.

ZAC DE SAUMATY-SEON RAPPORT DE PRESENTATION EN VUE DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC

La ZAC de Saumaty-Séon a été créée, à l'initiative de la Ville de Marseille, par délibération du Conseil Municipal n° 87/398/UCV du 10 juillet 1987.

Son dossier de réalisation a été approuvé le 11 mars 1988 par délibération du Conseil Municipal n° 88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été concédée à la SOMICA, devenue depuis Marseille Aménagement puis SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal n° 88/598/UCV du 08 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cessions) n° 89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine MPM s'est substituée à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération.

Par avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement, en date du 28 avril 2016, la Métropole Aix Marseille Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

L'objectif de la ZAC était de promouvoir le développement d'activités industrielles et tertiaires ainsi que des logements, sur d'anciennes friches industrielles situées autour des noyaux villageois de St-André, de St-Henri et de l'Estaque, en bordure de l'autoroute A55, pour partie dans la première Zone Franche Urbaine (ZFU) de Marseille et pour partie en Zone de Redynamisation Urbaine (ZRU).

Il s'agissait d'urbaniser une superficie de 60 ha en y réalisant des infrastructures viaires nécessaires à la desserte du secteur et adaptées aux besoins des usagers ainsi que les équipements publics (sportifs, socio-culturels, espaces verts...) devant répondre aux besoins des habitants.

De nombreuses entreprises se sont implantées, parmi lesquelles : Dépolabo, Matra Communication, Color, Vivian, Bouod et Compagnie, Apave Sud, Ducros Transport Express, Delta Circuit, Mak Méditerranée, Nissan, Onet Sécurité, Agep, ABB, Menuiseries Lazer, Aknin, etc...

LE PROGRAMME IMMOBILIER

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à 3 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°91/519/U du 30 septembre 1991, n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine MPM n° AEC 003-482/11/CC du 08 juillet 2011.

Ces modifications ont principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces publics et pour voiries (voiries, places et cheminements piétonniers) et d'adapter les zonages de plusieurs terrains aux évolutions du projet.

Elles ont également permis de porter de 50 000 m² à 60 000 m² la surface de plancher autorisée en zonages UC à dominante de Logement et de ramener de 150 000 m² à 140 000 m² la surface de plancher autorisée en zonages UE dédiés à l'Activité. Cette nouvelle répartition de la surface de

plancher autorisée entre les zonages UC et UE est intervenue sans modifier la surface de plancher globale de 200 000 m² initialement fixée au programme de construction de la ZAC.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU (Plan local d'Urbanisme) dont la révision a été approuvée par délibération n° AEC 001-377/13/CCV du Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. A cette occasion, les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU les plus similaires.

Le bilan des constructions réalisées est réparti comme suit :

- Locaux d'activités :

Les objectifs ont été partiellement atteints avec la production d'environ 113 000 m² de surface de plancher de locaux d'Activité (pour un objectif de 140 000 m² actualisé dans le cadre de la dernière modification du PAZ). Ce léger déficit de production de locaux d'activité (-19%) par rapport aux objectifs s'explique par une surestimation du potentiel constructible de la ZAC.

- Logement :

Les objectifs ont été atteints avec la production d'environ 60 000 m² de surface de plancher de Logement (pour un objectif initial de 50 000 m² porté à 60 000 m² dans le cadre de la dernière modification du PAZ).

Soit au global une production d'environ 173 000 m² de surface de plancher (Activité et Logement confondus) représentant plus de 86% de l'objectif de 200 000 m² de la ZAC.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURES

La plupart des équipements en superstructure ont été réalisés : Maison pour Tous de l'Estaque, extension de l'Alhambra, stade et parc public de Saumaty

Les classes supplémentaires pour les groupes scolaires existants sur le secteur, potentiellement envisagées, ne se sont pas avérées nécessaires et n'ont donc pas été réalisées.

Le projet de parc public initialement prévu dans le secteur de Séon, a également été abandonné en raison de son inadéquation au contexte urbain.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS EN INFRASTRUCTURES

Le programme des équipements de la zone prévoyait principalement l'aménagement des voies et des espaces publics (places, cheminements piétonniers, etc...) nécessaires à la desserte et au fonctionnement de la ZAC.

La quasi-totalité de ces ouvrages ainsi que des réseaux de viabilisation associés (EU, AEP, EP, Electrique, Télécommunication,...) a été réalisée.

La création d'axes structurants tels que l'avenue André Roussin et ses contre-allées (axe Nord-Sud) et l'avenue Ferdinand Sardou/rue Albert Cohen/rue Emmanuel Eydoux (axe Est-Ouest), d'une part, et des rues Jean-Jacques Vernazza et du Docteur Zamenhof (voies de maillage avec le chemin du Littoral sur le secteur de Saumaty), d'autre part, ont permis d'améliorer grandement la desserte du secteur en créant un itinéraire de contournement des noyaux villageois.

La SOLEAM doit définir et réaliser les travaux de parachèvement des voies et des espaces publics déjà aménagés mais non encore transférés, préalablement à leur remise puis à la cession de leurs emprises à la Métropole.

Elle doit également réaliser ou finaliser les études et mettre en œuvre les derniers travaux relatifs aux aménagements de voirie nécessaires au maillage viaire du secteur : bouclage de la rue des frères Maurras avec la contre-allée de l'avenue André Roussin et élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais/Elie Pelas. Ces interventions seront réalisées dans le cadre de la concession d'aménagement de Saumaty-Séon qui est maintenue.

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

LES EMPRISES FONCIERES RESTANT A RETROCEDER

Dans le cadre de la mise en œuvre des opérations d'aménagement et de viabilisation prévues au titre de la ZAC de SAUMATY-SEON, les emprises foncières maîtrisées par SOLEAM et restant à rétrocéder à la Métropole Aix-Marseille Provence sont localisées sur un plan foncier fourni en annexe du présent rapport de présentation.

La cession de ces emprises à la Métropole sera mise en œuvre dans le cadre de la concession d'aménagement du secteur qui est maintenue.

LES EMPRISES FONCIERES RESTANT A COMMERCIALISER

La SOLEAM doit commercialiser les derniers terrains à bâtir représentant une surface d'environ 3 400 m² et un potentiel constructible estimé à 2 700 m² de surface de plancher. Cette commercialisation interviendra dans le cadre de la concession d'aménagement du secteur qui est maintenue.

LES PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS :

Il n'est plus attendu de participations des constructeurs dans le cadre de l'article L 311- 4 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les terrains n'ayant pas été cédés par l'aménageur ont tous déjà participé au financement des équipements publics.

Le PLU de la ville de Marseille reste le document d'urbanisme applicable depuis son approbation par délibération n° AEC 001-377/13/CCV du Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013.

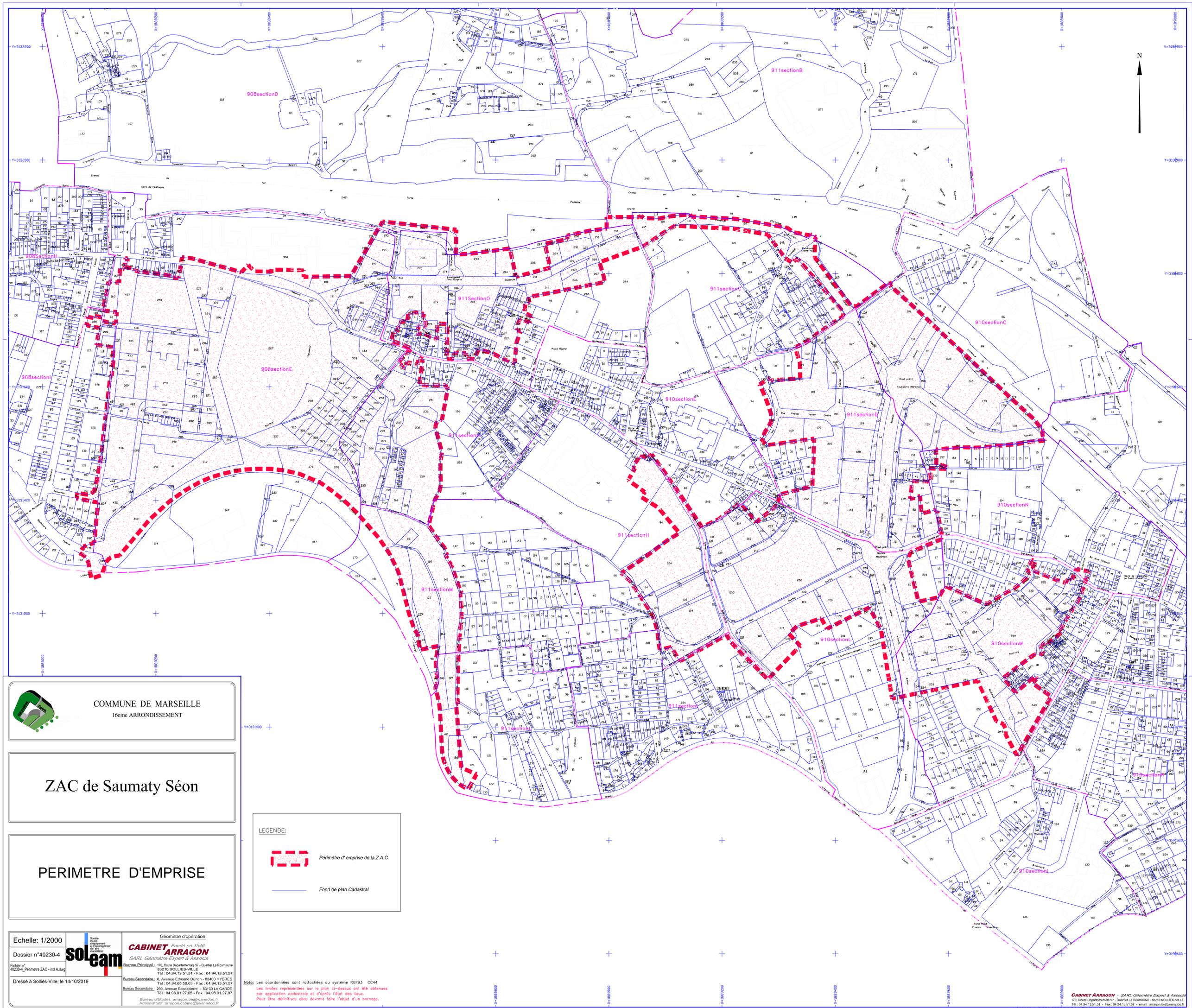
La décision de suppression de la ZAC Saumaty-Séon aura pour conséquence de rétablir la Taxe d'Aménagement sur la zone.

Pièces jointes :

- plan de situation
- périmètre de la ZAC de Saumaty-Séon
- plan foncier
- plan des équipements publics réalisés et restant à réaliser

ZAC de Saumaty Séon






COMMUNE DE MARSEILLE
 16ème ARRONDISSEMENT

ZAC de Saumaty Séon

PERIMETRE D'EMPRISE

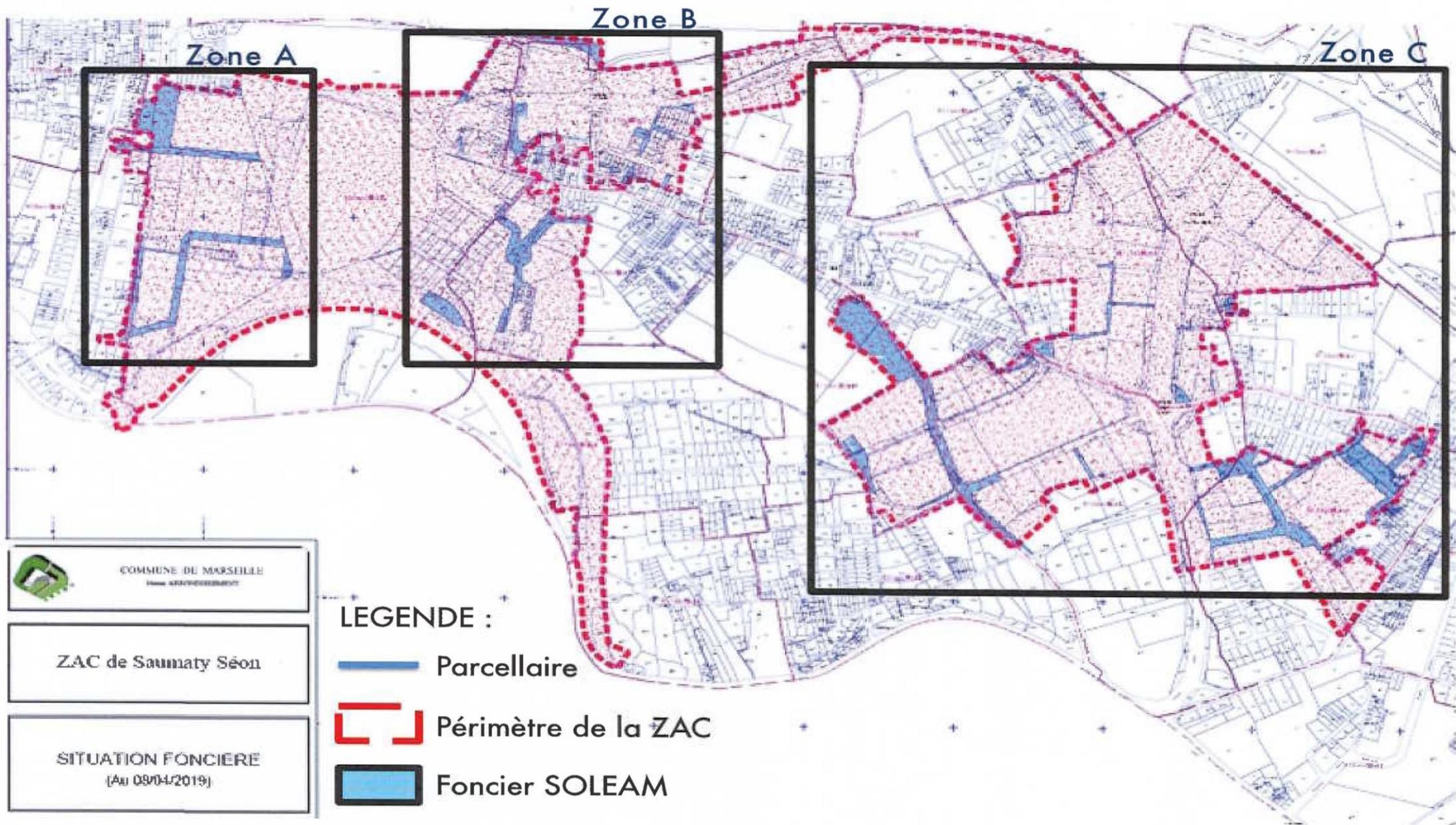
LEGENDE:

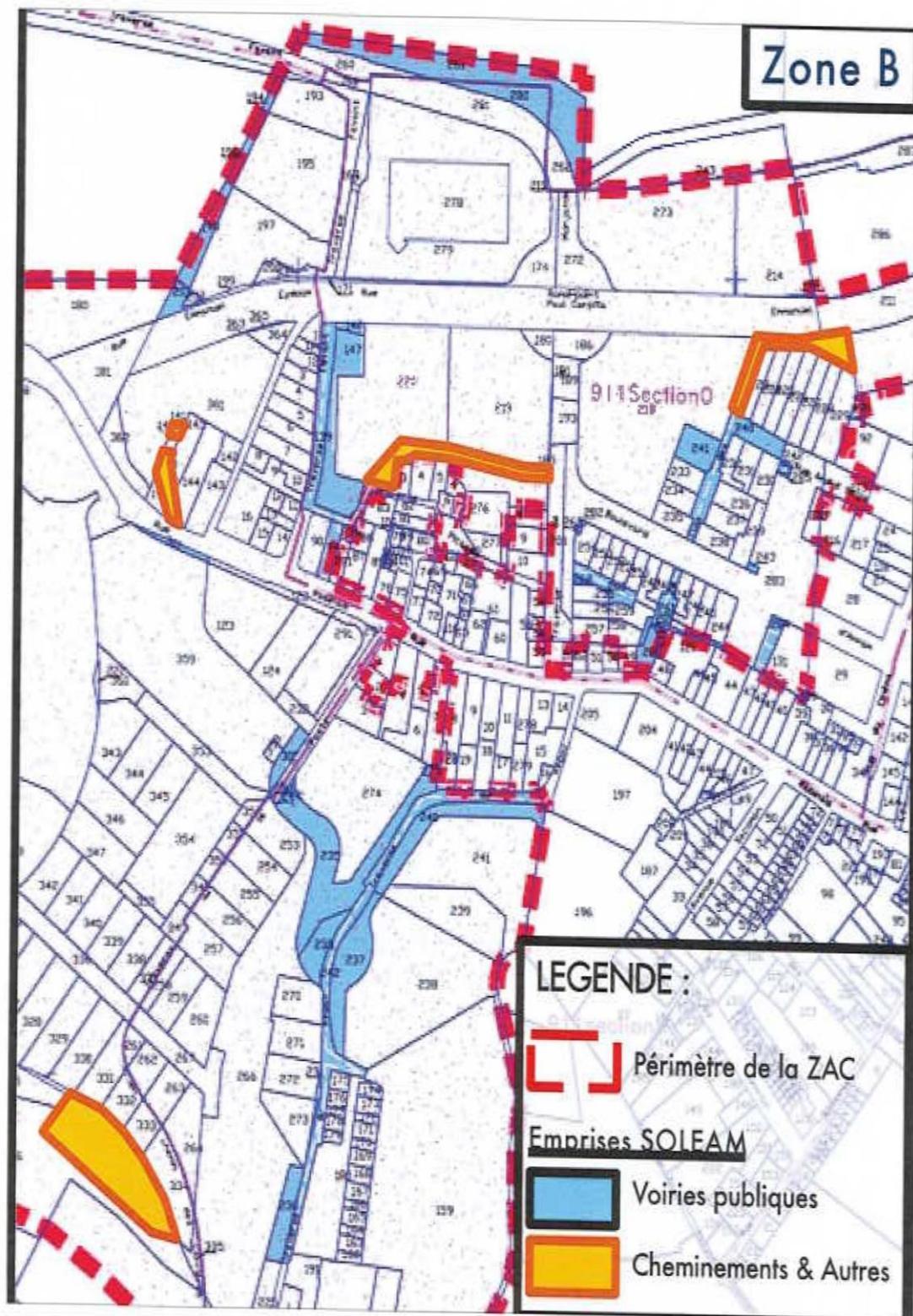
 Périmétre d'emprise de la Z.A.C.
 Fond de plan Cadastral

Echelle: 1/2000
 Dossier n°40230-4
 Fiche n° 40230-4_Périétre ZAC - ind A.dwg
 Dressé à Sollies-Ville, le 14/10/2019

Géométre d'opération
CABINET ARRAGON
 SARL Géométre Expert & Associé
 170, Route Départementale 97 - Quartier La Rouvière
 83210 SOLLIES-VILLE
 Tél : 04.94.13.51.51 - Fax : 04.94.13.51.57
 Bureau Secondaire: 8, Avenue Edmond Duran - 63400 IVYERES
 Tél : 04.94.65.56.03 - Fax : 04.94.13.51.57
 Bureau d'Etudes: 290, Avenue Ribespiétre - 63130 LA GARDE
 Tél : 04.98.01.27.05 - Fax : 04.98.01.27.07
 Bureau d'Etudes: arragon.be@wanadoo.fr
 Administratif: arragon.cabinet@wanadoo.fr

Note: Les coordonnées sont rattachées au système RGF93 CC44
 Les limites représentées sur le plan ci-dessus ont été obtenues par application cadastrale et d'après l'état des lieux.
 Pour être définitives elles devront faire l'objet d'un bornage.





LEGENDE :



Périmètre de la ZAC

Emprises SOLEAM



Voiries publiques

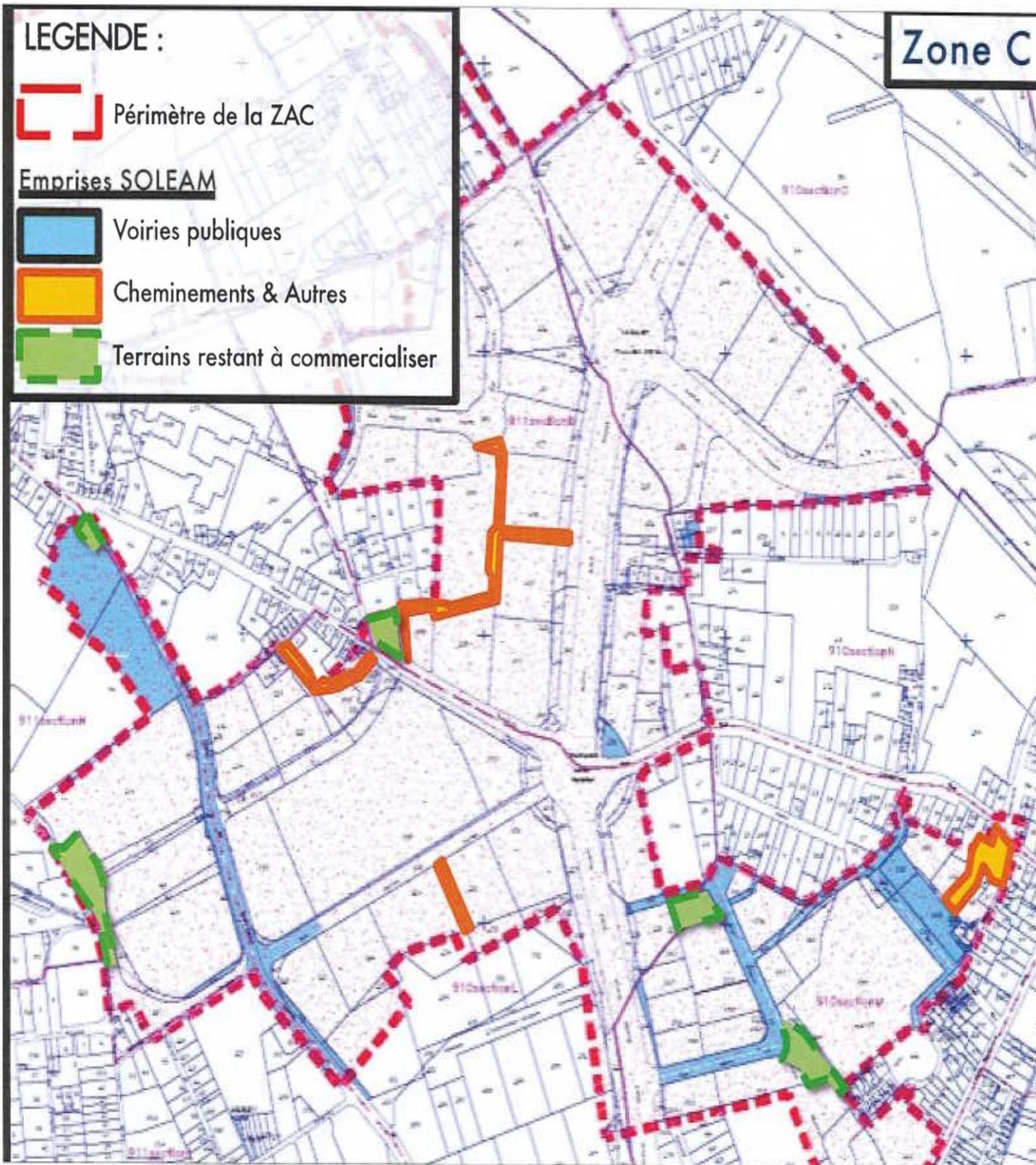


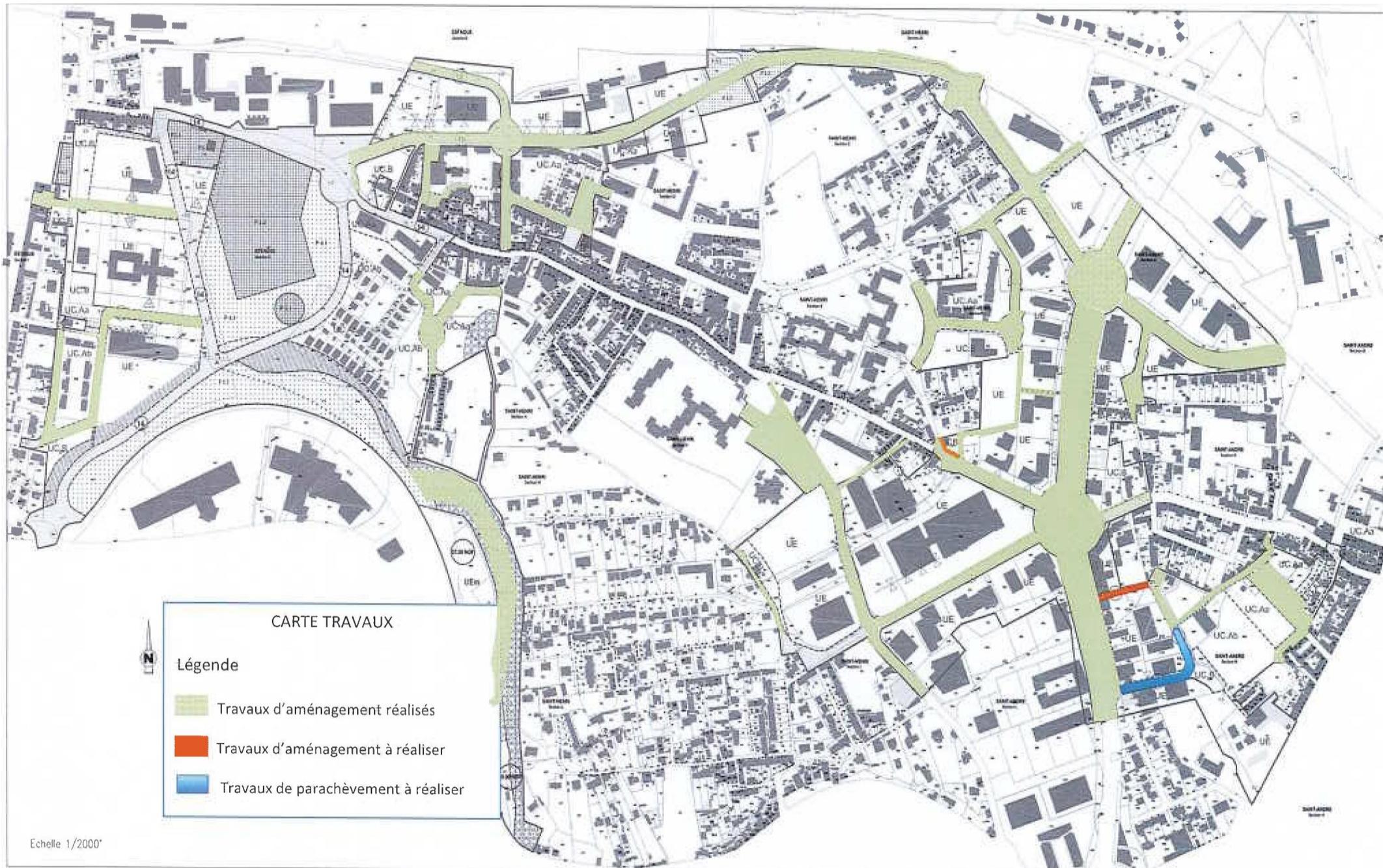
Cheminements & Autres



Terrains restant à commercialiser

Zone C





Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020