

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.

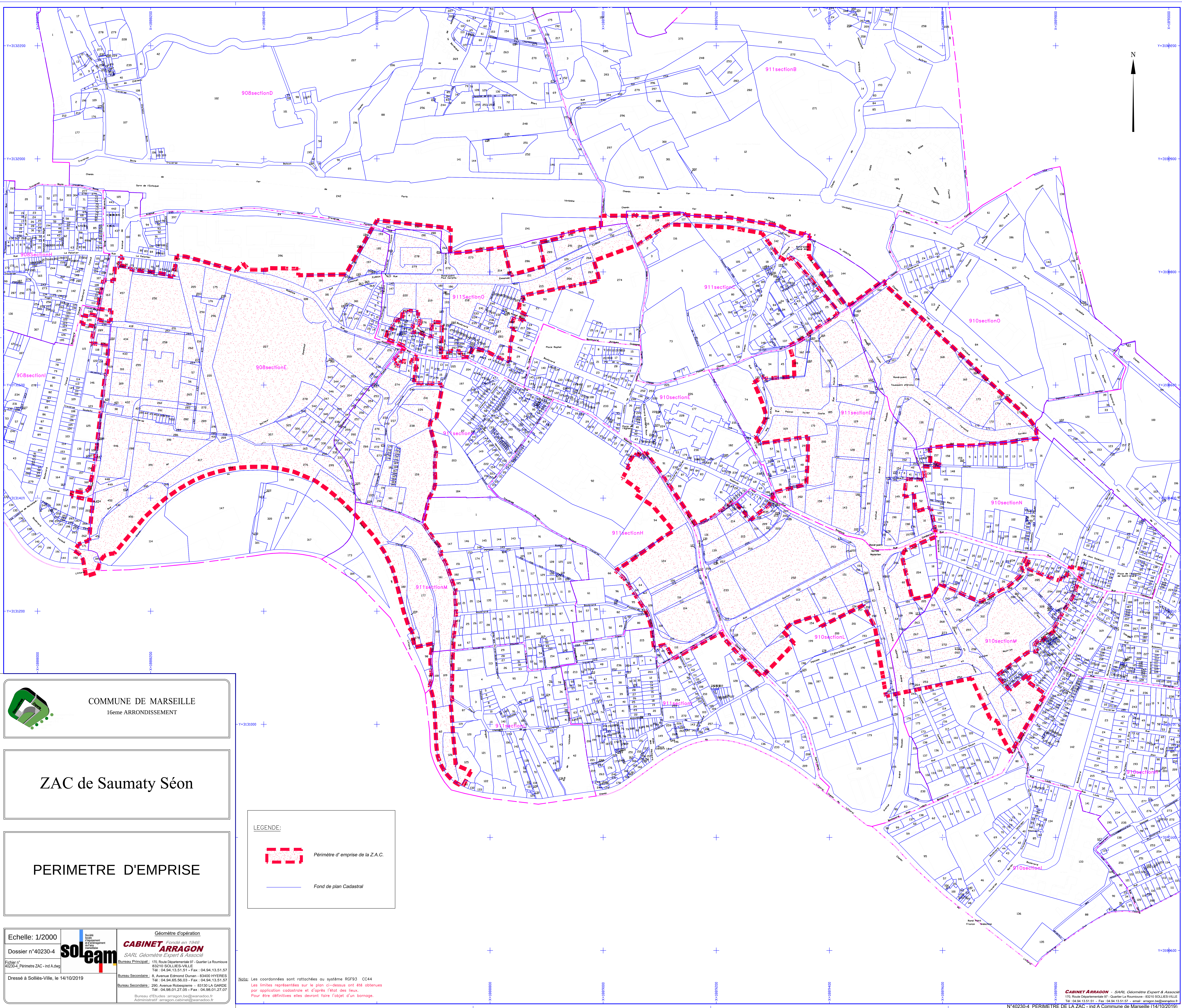
La décision de suppression de la ZAC Saumaty-Séon aura pour conséquence de rétablir la Taxe d'Aménagement sur la zone.

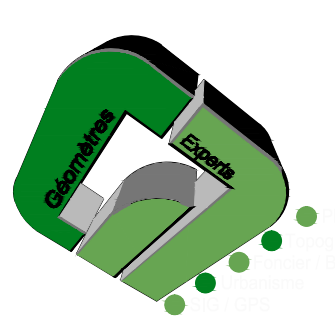
Pièces jointes :

- 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

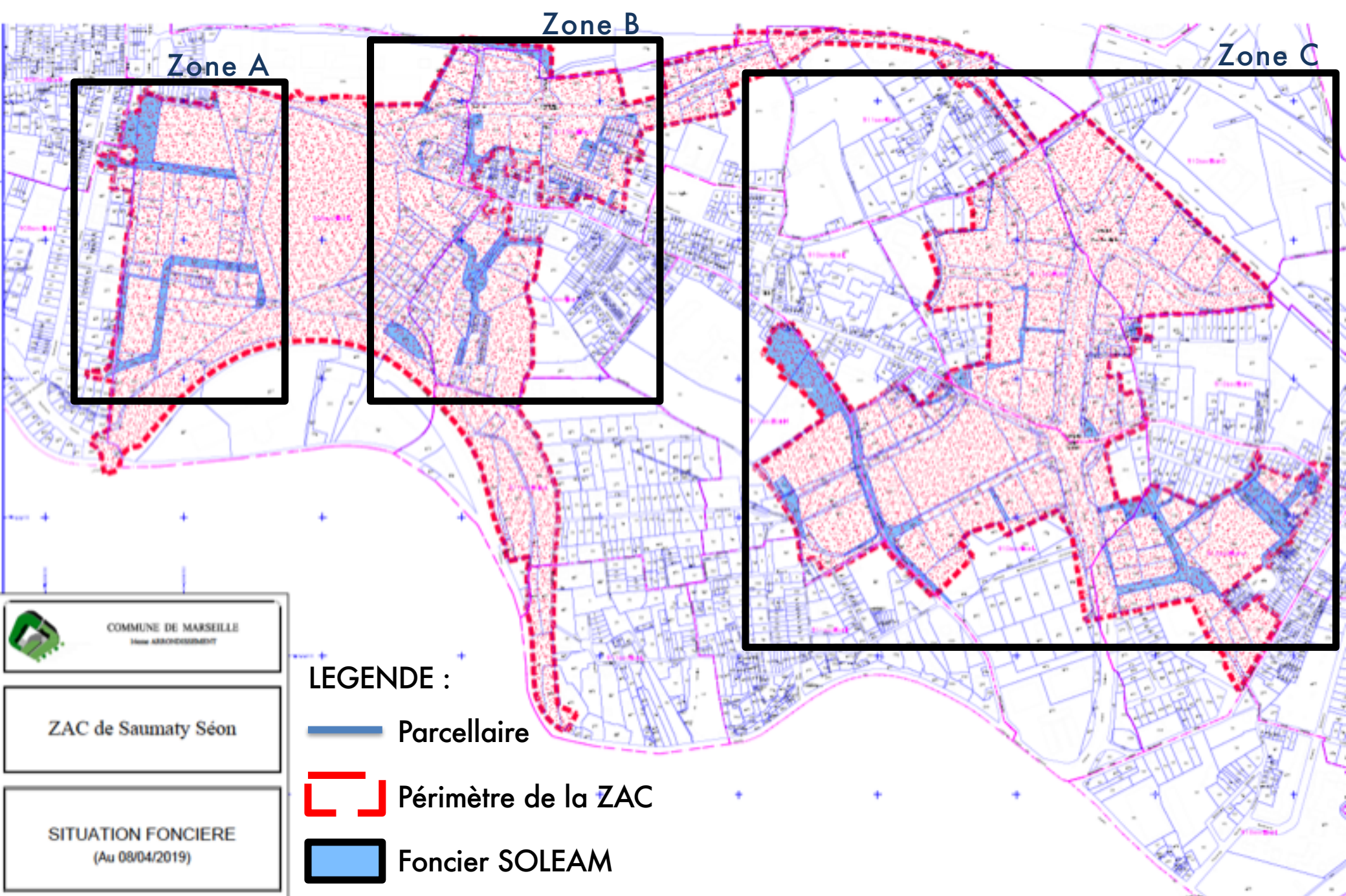
PERIMETRE D'EMPRISE

Echelle: 1/2000		Geometre d'operation CABINET ARRAGON SARL Geometre Expert & Associe Bureau Principal: 170, Route de la Renaissance - Quartier La Rousse 83210 SOLLIES-VILLE Tel: 04.94.13.51.51 - Fax: 04.94.13.51.57
Dossier n°40230-4		Bureau Secondaire: 8, Avenue Edmond Duran - 83400 HYERES Tel: 04.94.65.56.03 - Fax: 04.94.13.51.57
Dressé à Sollies-Ville, le 14/10/2019		Bureau d'Etudes: arragon.be@wanadoo.fr Administratif: arragon.cabinet@wanadoo.fr

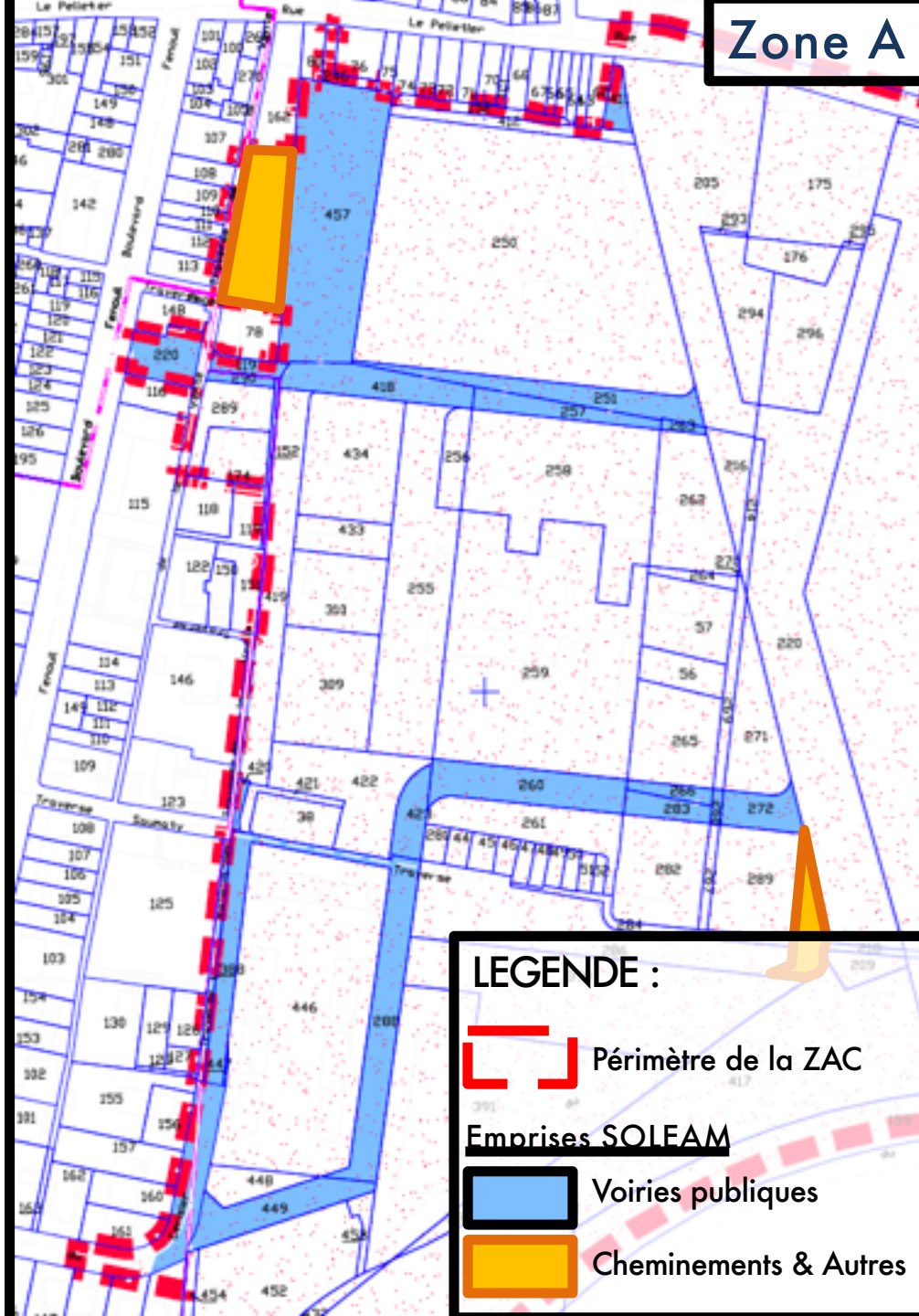
LEGENDE:

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

Nota: 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.



Zone A



LEGENDE :



Périmètre de la ZAC

Emprises SOLEAM

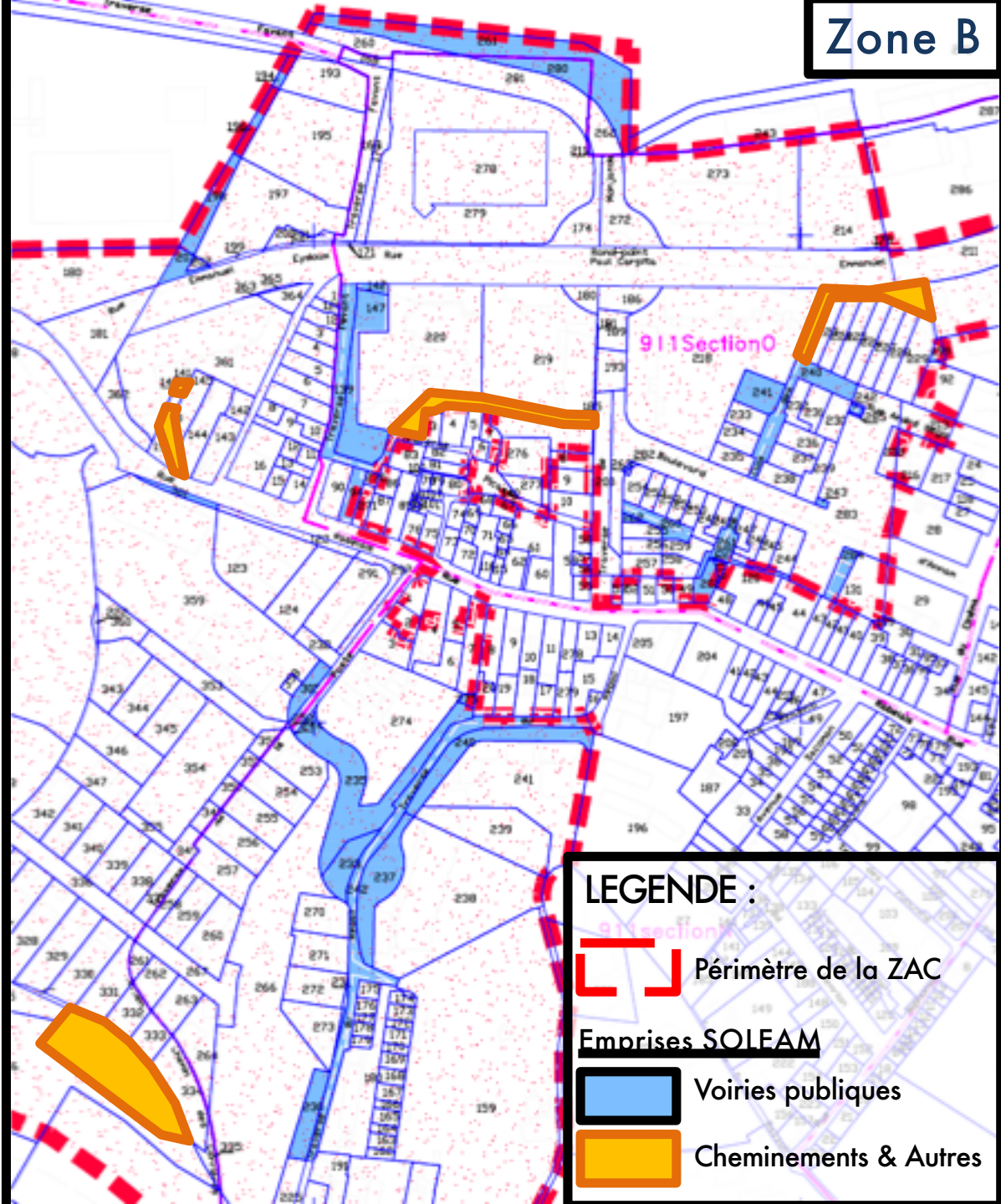


Voiries publiques



Cheminements & Autres

Zone B



LEGENDE :

-  Périimètre de la ZAC
- Emprises SOLEAM**
-  Voiries publiques
-  Cheminements & Autres

LEGENDE :

 Périmètre de la ZAC

Emprises SOLEAM

 Voiries publiques

 Cheminements & Autres

 Terrains restant à commercialiser

Zone C

