VILLE DE MARSEILLE

AVIS DE SUPPRESSION DE ZAC

DES CAILLOLS SUD

(11ÈME ARRONDISSEMENT)

Lors de la séance du 10 novembre 2021, le Conseil Municipal de Marseille, par délibération n°21/0823/VAT, a approuvé la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Caillols Sud conformément à l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Le régime de participation aux équipements publics est supprimé et la taxe d'aménagement est rétablie sur le périmètre correspondant.

La délibération et le rapport de présentation de suppression de Z.A.C. sont consultables à la Direction Générale Adjointe "Ville plus verte et plus durable", 40 rue Fauchier – 13002 et sur le site Internet de la Ville de Marseille.

L'avis et la délibération sont affichés du 19 novembre 2021 au 19 décembre 2021 à la porte de l'Hôtel de ville, à la Mairie des 11ème et 12ème arrondissements et à la DGA « Ville plus Verte et plus Durable » et publiés sur le site Internet de la ville de Marseille.

Publié dans le journal La Provence.

VILLE DE MARSEILLE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 Novembre 2021

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 90 membres.

21/0823/VAT

DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - MISSION PROJETS URBAINS - Zone d'Aménagement Concerté des Caillols Sud - 11ème et 12ème arrondissements - Approbation de la suppression de la ZAC.

21-37642-MPU

- o -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La Zone d'Aménagement Concerté des Caillols Sud, située dans les quartiers Est de la Ville de Marseille, a été créée par arrêté préfectoral du 21 février 1974 et son dossier de réalisation a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 septembre 1978.

Compte tenu qu'aujourd'hui les constructions ainsi que les équipements publics de voirie, de réseaux, d'aménagement des espaces publics et de construction des équipements de superstructure ont été réalisés, la suppression de la ZAC doit être prononcée.

Un rapport de présentation joint en annexe présente les motifs de cette suppression conformément à l'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme, en détaillant la procédure de création de la ZAC, les objectifs de l'opération ainsi que les réalisations.

Les objectifs du projet urbain visaient notamment à :

- créer un quartier à vocation essentiellement résidentielle,

- parvenir à un équilibre satisfaisant entre emploi et habitat en créant une zone d'activité (bureaux, commerces, activités artisanales sans nuisances),

- améliorer la desserte du quartier par la création de voies nouvelles contribuant au développement rationnel du quartier au profit des noyaux villageois environnants, notamment ceux des Caillols et de Saint-Julien.

Antérieurement à la création de la ZAC, le secteur était essentiellement occupé par une activité agricole en déshérence.

La ZAC a permis de créer une offre d'habitat diversifiée au sein d'un cadre urbain et paysager remodelé et d'implanter un centre urbain comprenant le centre commercial Casino, le centre

médical et la Mairie des 11ème et 12ème arrondissements, conforté dans sa vocation par l'arrivée du tramway.

Le programme des équipements publics réalisés comportait :

- des voiries primaires et secondaires,
- des espaces verts et cheminements piétons,
- un programme scolaire de la maternelle au collège,
- des équipements sportifs,
- des équipements sanitaires et sociaux,
- des équipements administratifs généraux.

Seule une partie des équipements publics a été mise à la charge de la concession d'aménagement et des constructeurs, proportionnellement aux besoins générés par l'urbanisation. Ces équipements publics correspondent essentiellement aux voiries et réseaux divers, cheminements piétons et espaces verts.

La décision de supprimer la ZAC aura pour conséquence le retour au droit commun de la fiscalité d'urbanisme, à savoir le rétablissement de la taxe d'aménagement et donc la suppression du régime des « participations constructeurs » à la réalisation des équipements publics de la ZAC.

Par ailleurs, s'agissant du devenir de ce secteur, la Ville a demandé à la Métropole l'instauration d'un périmètre d'attente au PLUi, permettant de surseoir à toute construction, le temps de définir de nouvelles orientations urbaines.

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 LE RAPPORT DE PRESENTATION DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC
OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

ARTICLE 1 Est approuvée la suppression de la ZAC des Caillols Sud, le programme des équipements étant achevé et les objectifs étant atteints, sur la base du rapport de présentation ci-annexé.

ARTICLE 2 Le régime de participation aux équipements publics est supprimé et la taxe d'aménagement est rétablie.

ARTICLE 3 La présente décision fera l'objet de mesures de publicité et d'information prévues par l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme et le rapport de présentation annexé sera consultable à la Direction Générale Adjointe "La Ville plus verte et plus durable" de la Ville de Marseille, 40 rue Fauchier dans le 2ème arrondissement.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MADAME L'ADJOINTE EN CHARGE DE
L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT
HARMONIEUX DE LA VILLE
Signé : Mathilde CHABOCHE

Le Conseiller rapporteur de la Commission VILLE ATTRACTIVE 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

Benoît PAYAN

ZAC DES CAILLOS SUD – 11ème et 12ème arrondissements
Rapport de présentation concernant la suppression de la ZAC

Conformément à l'article R 311-12 du Code de l'urbanisme : la suppression d'une Zone d'Aménagement Concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de suppression. La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R 311-5.

Le présent rapport de suppression retrace tout d'abord les procédures qui ont permis de réaliser l'aménagement du secteur concerné, puis les objectifs de cet aménagement, enfin les réalisations au regard des ambitions initiales, aussi bien dans le domaine immobilier qu'en infrastructures et superstructures publiques ; il justifie enfin la suppression de la ZAC.

1. Les procédures

La Zone d'Aménagement Concerté des Caillols Sud, située dans les quartiers est de la ville de Marseille a été créée par arrêté préfectoral du 21 février 1974 et son dossier de réalisation a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 septembre 1978.

Son Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) a fait l'objet de plusieurs modifications par délibérations du Conseil Municipal des 14 décembre 1992, 21 juillet 1997 et 19 juillet 1999. La réglementation du PAZ a été intégrée au POS avec la création du zonage spécifique Uzc.

La convention de concession entre la Ville de Marseille et l'aménageur (anciennement SOMICA puis Marseille Aménagement), n°77/91 ainsi que son cahier des charges ont été approuvés par arrêté préfectoral du 7 décembre 1976.

Le protocole financier, définissant les modalités de transfert à l'aménageur des dépenses exposées et des recettes perçues par la Ville au titre de la ZAC antérieurement à la concession, a été adopté par délibération du Conseil Municipal du 15 février 1980 et approuvé par le Préfet le 16 mai 1980.

Cette convention a fait l'objet depuis de sept avenants dont le dernier a été approuvé à la séance du Conseil Municipal du 15 décembre 2003. Celui-ci a prolongé jusqu'au 7 décembre 2004 la convention publique d'aménagement.

L'avenant n°1 à ladite convention, approuvé le 6 février 1989 prévoit dans son article 3, les conséquences juridiques de l'expiration du contrat de concession.

Par conséquent, à compter du 8 décembre 2004, la Ville a poursuivi elle-même l'opération d'aménagement de la ZAC.

Un bilan provisoire de clôture des comptes de la convention d'aménagement a été approuvé par délibération le 9 mai 2005. Il constate l'achèvement du programme des équipements publics et rappelle les principales réalisations de l'opération.

Un protocole foncier de clôture entre Marseille Aménagement et la Ville de Marseille a été approuvé par délibération du 14 décembre 2009. Il a eu pour objet la rétrocession gratuite à la Ville des terrains

restés propriétés de l'aménageur. Cette délibération a également permis d'approuver un bilan de clôture définitif des comptes de la convention d'aménagement avec un solde d'opération de 1 169 022 euros reversés à la Ville.

2. Les objectifs de l'opération

Avant la création de la ZAC de 131 hectares, le secteur était essentiellement occupé par une activité agricole en déshérence. Dans les années 70, il était projeté la création de 4 000 logements dans le quartier accompagné par la réalisation des services publics et commerciaux nécessaires. 1890 logements ont été réalisés avant la création de la ZAC (dans le cadre d'une Zone d'Urbanisation Prioritaire), la ZAC en prévoyait 2 110.

Les objectifs de l'opération visaient à :

- Créer un quartier à vocation essentiellement résidentielle.
- Parvenir à un équilibre satisfaisant entre emploi et habitat en créant une zone d'activité (bureaux, commerces, activités artisanales non nuisantes).
- Améliorer la desserte du quartier par la création de voies nouvelles contribuant au développement rationnel du quartier au profit des noyaux villageois environnants, notamment ceux des Caillols et de St-Julien.
- Préserver la qualité des sites et du paysage.

3. Les réalisations

La ZAC a permis de créer une offre d'habitat très diversifiée au sein d'un cadre urbain et paysager attractif et d'implanter un centre urbain comprenant le centre commercial Casino, le centre médical et la mairie des 11ème et 12ème arrondissements, conforté dans sa vocation par l'arrivée du tramway.

Le programme des équipements publics réalisés comporte :

- Des voiries primaires et secondaires
- Des espaces verts et cheminements piétons
- Un programme scolaire de la maternelle au collège
- Des équipements sportifs
- Des équipements sanitaires et sociaux
- Des équipements administratifs généraux

Les équipements publics nécessaires au fonctionnement du quartier ont été réalisés à l'intérieur ou à proximité immédiate de la ZAC. Seule une partie des équipements publics a été mise à la charge de la concession d'aménagement et des constructeurs, proportionnellement aux besoins générés par l'urbanisation. Ces équipements publics correspondent essentiellement aux voiries et réseaux divers, cheminements piétons et espaces verts.

En matière de transport collectif, le TCSP prévu au programme et réalisé par le biais de la mise en service du tramway relie le quartier au centre-ville (Noailles via la Blancarde).

3 groupes scolaires ont été réalisés. Le nombre de classes ouvertes dans les écoles s'est adapté à la montée en charge de la population en âge scolaire. 2 collèges ont été réalisés à proximité de la ZAC.

La salle polyvalente qui a été réalisée dans la ZAC a été mise hors service suite à un incendie.

De plus, 3 stades de proximité ont été réalisés dans le cadre de l'aménagement.

Enfin pour ce qui concerne les équipements sanitaires, sociaux et administratifs : on rappellera l'existence, au sein du périmètre de ZAC, d'un « espace pour tous », de 2 instituts médicaux éducatifs associatifs, d'une crèche associative (et 2 crèches municipales à proximité immédiate) et de locaux de la CPAM. Deux structures implantées dans la ZAC se sont finalement relocalisées : Pôle emploi et Orange (anciennement un service public des PTT).

Il convient ainsi de constater que l'aménagement de cette ZAC est terminé et que cette dernière doit être supprimée. En effet, le programme de travaux a été réalisé, et les terrains destinés à accueillir des logements, des activités économiques ou des équipements ont été urbanisés.

La décision de supprimer la ZAC aura pour conséquence le rétablissement de la Taxe d'aménagement et donc la suppression du régime des « participations constructeurs » à la réalisation des équipements publics de la ZAC.

Pièces jointes au présent rapport : le plan parcellaire avec le périmètre de la ZAC.

Recensement des propriétés de la Ville de Marseille dans l'emprise de la ZAC des Caillols

ECHELLE: 1 / 5.000

OrthoPhoto de 2013

Plan dressé en Mars 2021

LEGENDE:

- Parcelle appartenant à la **Ville de Marseille**
- Parcelles notifiées dans l'étude de 2014 (232 370m² env.)
- Espace boisé classé porté au PLUi
- Emplacements réservés pour voirie (PLUi)
- Limite de zonage du PLUi
- Emprise de la ZAC des Caillols 1 314 600 m² env.

Crèche des Caillols
DIRECTION DE LA PETITE ENFANCE
Emprise: 3 000 m² env.

Plateau sportif
Mairie des 11 et 12ème arr.
Emprise: 3 000 m² env.

SECTION CADASTRALE 872 K

SECTION CADASTRALE 872 A

Groupe Scolaire des Campanules + Centre D'Animation
Emprise: 14 000 m² env.

SECTION CADASTRALE 872 H

SECTION CADASTRALE 872 I

SECTION CADASTRALE 872 D

Equipement Sportif
Arsène Maneli
Emprise: 16 850 m² env.

Grande Bastide Cazaulx
22000m² env.

Ferme Pédagogique du Collet des Comtes
Surfaces:
1a= 18 600m² env.
1b= 4 470m² env.
1c= 7 700m² env.

Parc de la Mirabelle
25 000 m² env.

"Future voie"
SGIP
21 100 m² env.

SECTION CADASTRALE 872 H

SGIP
26 600m² env.

Centre Commercial Hyper Casino Les Caillols

Collet des comtes
affectataire:
SERVICE ESPACES NATURELS ET RISQUES
Emprise: 56000 m² env.

équip.964

TRAM Caillols

Salle polyvalente caillols
Mairie des 11 et 12è arr.
4 000 m² env.

SECTION CADASTRALE 867 D

SECTION CADASTRALE 866 D

SECTION CADASTRALE 866 E

SECTION CADASTRALE 867 C

Groupe Scolaire Pomme Sainte Madeleines
affectataire:
Direction Education Jeunesse
Emprise: 22 000 m² env.

équip.964

Mini-Foot Les Campanules
affectataire:
MAIRIE DES 11 ET 12 ARR.
Emprise: 7 900 m² env.

SECTION CADASTRALE 866 H

Plateau sportif
affectataire:
MAIRIE 11 ET 12 ARR.
Emprise: 7 700 m² env.

Terrain *57 Bd de la Pomme*
affectataire: SGIP
Emprise: 9 083 m² env.

VILLE DE MARSEILLE
Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine
Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine
Service Etudes Expertises et Connaissance