

*Ville de Marseille*

*Enquête Publique relative au projet  
d'aménagement de six lots à bâtir « La Vallée Verte »  
sur la commune de Marseille 13011*

*Du 3 décembre 2024 au 7 janvier 2025*

**Composition du dossier**

- |                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| - Rapport d'enquête            | Pages cotées : 1 à 21 |
| - Conclusions motivées et avis | Pages cotées : 1 à 22 |
| - Annexes                      | A 13                  |
|                                | B 4                   |

**Les trois documents qui composent ce dossier sont  
indissociables**

**Rédigé le 31 janvier 2025**

**Tribunal Administratif de Marseille**

**Dossier n° : E24000088 / 13**

**Décision du 30 octobre 2024**

**Commissaire enquêteur**

**DUMARTIN Bernard**

**Suppléant :**

**MILLAUD Marc**

*Ville de Marseille*

*Enquête Publique relative au projet  
d'aménagement de six lots à bâtir « La Vallée Verte »  
sur la commune de Marseille 13011*

*Du 3 décembre 2024 au 7 janvier 2025*

## ***Rapport d'enquête***

***Rédigé le 31 janvier 2025***

**Tribunal Administratif de Marseille**

**Dossier n° : E24000088 / 13**

**Décision du 30 octobre 2024**

**Commissaire enquêteur**

**DUMARTIN Bernard**

**Suppléant :**

**MILLAUD Marc**

# RAPPORT

## Table des matières

<b>A – Généralités</b>	
I. Cadre général du projet	3
II. Objet de l'Enquête Publique - Cadre juridique	3
III. Le projet	3
IV. Pièces constituant le dossier	6
<b>B – Organisation de l'Enquête Publique</b>	
I. Désignation du Commissaire Enquêteur	7
II. Arrêté prescrivant l'ouverture d'une Enquête Publique	7
III. Réunions préalables à l'ouverture de l' Enquête Publique	7
IV. Mesures de publicité	8
<b>C – Déroulement de l'Enquête Publique</b>	
I. Permanences réalisées	8
II. Accueil du public - Le climat - Déroulement des permanences	8
III. Contributions déposées par le public	9
IV. Statistiques des contributions du public	9
V. Clôture de l'Enquête Publique	9
<b>D – Les observations du public et de la Mairie du 11/12</b>	
I. Observations du public	10
II. Observations de la Mairie	10
III. Avis du Commissaire Enquêteur sur les observations du public et de la Mairie	10
<b>E – Etudes Environnementales</b>	
I. Etudes d'impact sur l'environnement	11
II. Natura 2000	14
III. Volet Air & Santé	15
IV. Expertise chiropterologique	15
V. Etude acoustique environnementale	16
VI. Diagnostic environnemental du milieu souterrain	16
VII. Mobilité et stationnement	16
VIII. Avis de la MRAe	18
IX. Réponse du porteur du projet à la MRAe	18
X. Les ERC (Eviter – Réduire – Compenser )	19
XI. Avis du Commissaire Enquêteur	19
<b>F – Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur</b>	
I. Observations du public	21
II. Observations du Commissaire Enquêteur	21
III. Réponses du porteur du projet	21
<b>G – Avis du Commissaire Enquêteur</b>	
I. Recommandations	21
II. Réserves	21
III. Conclusions	21

## A. Généralités

### I. Cadre général du projet

Le permis d'aménager définit le projet comme « *l'aménagement d'une friche industrielle* ». Il convient toutefois de noter que dans le cas présent, il n'y a ni de démolition d'ancien bâti ni de dépollution des sols à prévoir du fait d'une ancienne activité industrielle.

Le projet porté par la société VASTINT France sous le nom commercial « *Business Garden Marseille* » concerne l'aménagement du reliquat d'une friche industrielle en vue de développer un espace d'activités économiques, quartier de Saint-Menet, 13011 Marseille, au lieu dit « Vallée Verte ».

Le site sera dédié à des locaux d'activités économiques mixtes: bureaux, services, etc.

A l'origine, il s'agit de l'implantation de l'usine NESTLE. L'aménagement avait été confié aux architectes français EGGER et POUILLON. C'est une véritable cité qui s'élève entre 1949 et 1952, mêlant industrie, activités et parcs autour de l'Huveaune.

Le plan de composition et les bâtiments d'origine sont d'une qualité remarquable pour un site industriel. L'utilisation de la préfabrication dans l'architecture permet d'allier efficacité et élégance. Cet intérêt a valu un classement dans la liste des *éléments bâtis remarquables du PLUi de Marseille, plus précisément faisant partie du patrimoine historique, architectural et paysager de la commune*.

### II. Objet de l'Enquête Publique - Cadre juridique

La société VASTINT France a déposé une demande de permis d'aménager enregistré sous le n° PA 013055 23 00012P0 à la Mairie de Marseille en date du 30/05/2023 complétée le 20/12/2023.

Le périmètre du permis d'aménager représente une superficie de 168 647 m<sup>2</sup> et se trouve dans les zones UEb2 et UEt1 du PLUi.

Le projet d'aménagement de six lots à bâtir est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement (CE) compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement.

### III. Le projet

Le site est situé dans le quartier de Saint-Menet délimité au Nord par l'autoroute A50 et au Sud par l'Huveaune et la ligne de chemin de fer. A l'Est et à l'Ouest nous avons une continuité de zones d'activités et commerciales.

La zone est connue sous le nom de « Vallée Verte ».

Le projet consiste à terminer d'aménager la zone sur laquelle se trouve aujourd'hui quatre bâtiments. (Peaberry, Bourbon, Moka, Skyburry). Ces bâtiments sont inclus dans le périmètre de l'opération.

Ci-joint en annexe B1 le « Récapitulatif des natures de sols et emprises »



La superficie globale du site est de 168 647 m<sup>2</sup>. Le restant à aménager est de 74 244 m<sup>2</sup>. Le bâti existant se compose de quatre bâtiments représentant une surface de plancher de 29 213 m<sup>2</sup> abritant des entrepôts, des bureaux, commerces, industrie, établissement d'enseignement, des équipements sportifs ainsi que de restauration.

A l'heure actuelle les parkings sont principalement des parkings de surface (ASE : 750.)

Le projet est divisé en six lots ( Annexe B2 Tableaux des surfaces)

N° de lot	Zone - Bâtiments	SDP	Destinations
A1	Skyburry		Bâtiment déjà construit
A2	Moka		Bâtiment déjà construit
A3	Bourbon		Bâtiment déjà construit
A4	Parkings Sud (344 ASE)		Devant être cédés à la Métropole pour l'aménagement des berges de l'Huvaune
BCCZ	B1 - B2 - B3	18 557	Multi activités
BCCZ	CA1 – CA2 - CA3	36 287	Multi activités
BCCZ	CB1 – CB2	18 116	Multi activités
BCCZ	CZ1 – CZ2 - CZ3		Parkings silos et de surface
DE	D1 Peaberry	5 540	Multi activités Déjà construit

*Parkings Autos – Motos – Vélos ( Annexe B3 Tableaux des parkings)*

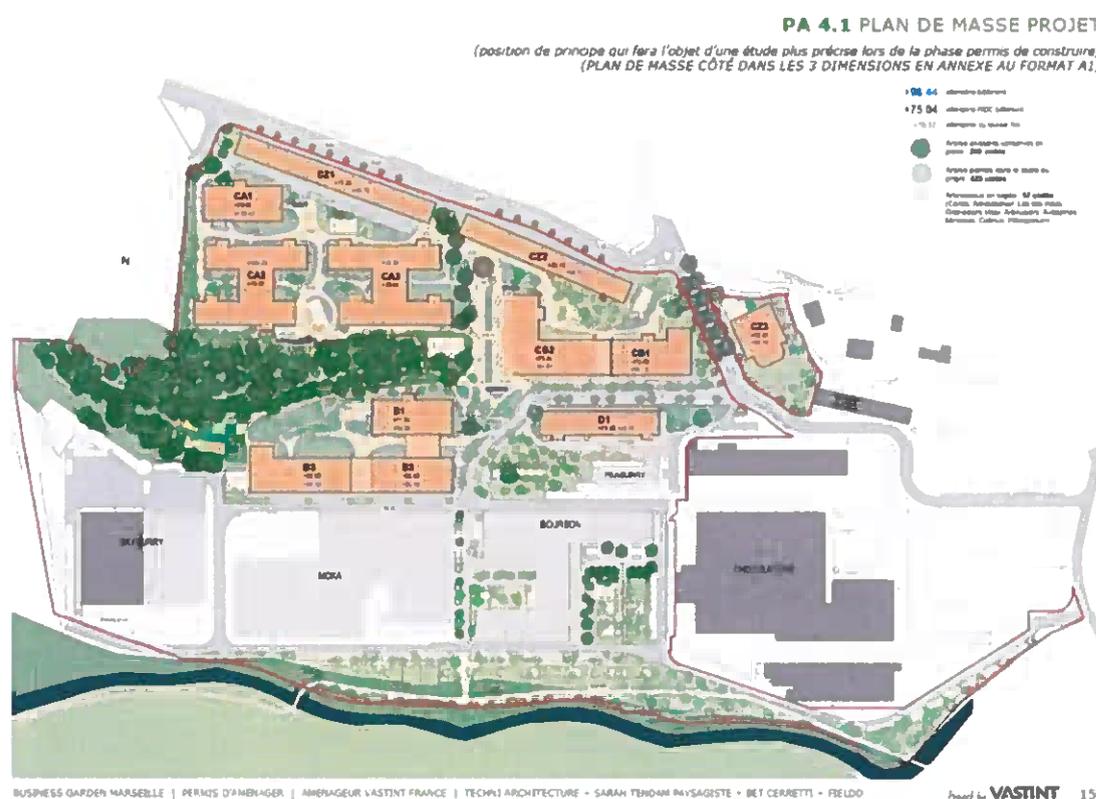
		Autos	Motos	Vélos (m <sup>2</sup> )
	CA	33		
5	B	414		
5	SILO CZ1	642	201	290
5	SILO CZ2	496	159	159
5	SILO CZ3	280		
6	D	16		
	Zone Sud	109		
	Bourbon			1 306
	<b>Total crée</b>	<b>1 990</b>	<b>360</b>	<b>1 596</b>

Le projet de VASTINT FRANCE recherche d'une part à connecter les espaces boisés entre eux pour favoriser les continuités écologiques et de créer des liaisons douces au sein du domaine qui mèneront à la future voie paysagère de l'Huveaune qui permettra l'accès à la gare de la Barasse.

Les nouveaux bâtiments respecteront l'alignement orthogonal des bâtiments existants. Par ailleurs, le relief du site est utilisé intelligemment pour éviter tous mouvements de terre inutiles. Certains bâtiments auront des accès en point haut et points bas pour mieux coller au terrain.

Une des originalités du projet consiste en la création de parking en silos situés au Nord de l'opération, coté autoroute, qui non seulement permettent le stationnement des voitures et motos mais également serviront de murs anti-bruits végétalisés. De plus ils seront équipés d'une centrale photovoltaïque. Cette solution permet également de diminuer l'imperméabilisation des sols. Enfin, 344 parkings extérieurs situés le long de l'Huveaune seront supprimés et remplacés par une voie paysagère qui permettra de rejoindre la gare de La Barasse.

Le permis d'aménager prévoit de conserver et/ou créer 60% d'espaces verts et 67% si l'on prend en compte l'EBC situé à l'Ouest du projet, alors que le PLU de Marseille impose 15% d'espaces verts.



### Réponse de VASTINT France aux questions du Commissaire Enquêteur sur le projet (Annexe B4)

#### Le programme

Le programme en 6 lots a été dicté par la nécessité de prendre en compte les règles d'urbanisme actuelles pour l'ensemble du projet.

A savoir :

- x les quatre bâtiments existants pour avoir une application claire des règles d'urbanisme en vigueur. En particulier le décompte des places de stationnement.
- x Prendre en compte les voiries existantes qui sont privées et n'appartiennent pas à VASTINT France.

### Planning Prévisionnel

Le PC de la première tranche devrait être déposé courant Mars/Avril 2025 pour 5 mois d'instruction minimum.

Nous travaillons actuellement sur le permis de construire de la phase 1 regroupant les bâtiments :- CZ2 (parking silo) – CB - D.

Si obtention du PC, les travaux seraient prévus pour Février 2026 avec une livraison prévue pour 2028. Les phases 2 et 3 s'enchaîneraient selon le même schéma. La phase 2 regroupera les bâtiments CA et le CZ1 (parking silo) et la phase 3 le bâtiment B.

#### **IV. Sommaire des pièces constituant le dossier soumis à l'Enquête Publique.**

- A01 Arrêté la Vallée Verte n°204-04049-VDM
- A01-1 Arrêté modificatif la Vallée Verte n° 2024-04162
- A02 Avis d'Enquête Publique
- A03 Liste des pièces du dossier consultable sur le registre numérique
- A04 Justificatif 1ère publication EP du 18 novembre 2024 journal La Provence, annonces légales\_BDR.
- A05 Justificatif 1ère publication EP du 25 novembre 2024 journal La Marseillaise annonces – légales - BDR.

\* #

##### *I – PERMIS D'AMÉNAGER*

- A DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER – CERFA avec récépissé Mairie
- B PA 00 – PAGE DE GARDE PERMIS D'AMENAGER
- B PA 01 – SOMMAIRE
- B 1 PA 1 - DOCUMENTS GÉNÉRAUX
- B 2 PA 2 - NOTICE GÉNÉRALE
- B 3 PA 2.1 - NOTICE DESCRIPTIVE
- B 4 PA 3 – PLAN ÉTAT ACTUEL
- B 5 PA 4 – COMPOSITION
- B 6 PA 5 – COUPES
- B 7 PA 6 - PHOTOGRAPHIES
- B 8 PA 7 – PHOTOGRAPHIES
- B 9 PA 8 – PROGRAMME ET PLANS DE TRAVAUX
- B 10 PA 9 – DOCUMENTS GRAPHIQUES ET HYPOTHÈSES D'IMPLANTATION
- B 11 PA 10 – CAHIER DES CHARGES
- B 12 PA 12 – STATUT DE L'ASL
- B 13 PA 16 – DÉFRICHEMENT
- B 14 PA 16.2 – ATTESTATION ET GESTION POLLUTION PROJET
- C 15 PA- 28 CAHIER DES CHARGES – Étude de sûreté et de sécurité publique

##### *II – ETUDES D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT*

- D 16 PA 14 – ÉTUDE IMPACT
- D 17 PA 14.01 COUVERTURE
- D 18 PA 14.02 SOMMAIRE
- D 19 PA 14.1 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE
- D 20 PA 14.2 DESCRIPTION DU PROJET PARTIE 1 SUR 2
- D 21 PA 14.2 DESCRIPTION DU PROJET PARTIE 2 SUR 2
- D 22 PA 14.3 ÉTAT ACTUEL MILIEU NATUREL PARTIE 1 SUR 2
- D 23 PA 14.3 ÉTAT ACTUEL MILIEU NATUREL PARTIE 2 SUR 2
- D 24 PA 14.4 ÉTAT ACTUEL MILIEU HUMAIN PARTIE 1 SUR 3
- D 25 PA 14.4 ÉTAT ACTUEL MILIEU HUMAIN PARTIE 2 SUR 3
- D 26 PA 14.4 ÉTAT ACTUEL MILIEU HUMAIN PARTIE 3 SUR 3
- D 27 PA 14.5 INCIDENCES NOTABLES DU PROJET
- D 28 PA 14.6 MESURES PRÉVUES PAR LE Maître d'Ouvrage
- D 29 PA 14.7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION
- E 30 EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000
- F 31 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU MILIEU SOUTERRAIN

- G 32 ÉTUDE ACOUSTIQUE ENVIRONNEMENTALE (Actualisée Septembre 2024)
- H 33 EXPERTISE CHIROPTEOLOGIQUE (Actualisée Août 2024)
- I 34 ÉTUDE AIR ET SANTÉ (Actualisée Juillet 2024)
- J 35 ÉTUDE DE MOBILITES – OFFRE DE STATIONNEMENT (Actualisée Juillet 2024)

### III – AVIS MRAe

- K 36 AVIS DÉLIBÉRÉ MRAE
- L 37 Mémoire en réponse à l'avis délibéré de la MRAe du 21/02/2024

### IV – ANNEXES

- M 1 DIAGNOSTIC ARCHÉOLOGIQUE
- M 2 PPRI
- M 3 CONFORMITÉ DSLE
- M 4 LISTES DES PARCELLES
- N 5 PLAN DE PRINCIPE DES TERRASSEMENTS
- N 6 PLAN DE MASSE ENVIRONNEMENT PROCHE
- N 7 PLAN DE MASSE PROJET
- N 8 PLAN DE MASSE PROJET – SERVITUDE GAZ
- N 9 PLAN SYNTHESE DES VOIRIES
- O 10 PLAN MASSE A1 – 18
- P 11 PLAN MASSE VOIRIE A1 – 13
- Q 12 PLAN CADASTRE A1 – 19

- \* Renvoi au n° de dossier
- # Numérotation chronologique des documents

## B - Organisation de l'Enquête Publique

### I. Décision de désignation du Commissaire Enquêteur (Annexe A1)

A la requête de la commune de Marseille en date du 18 octobre 2024, qui demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une Enquête Publique ayant pour objet « *le projet d'aménagement d'une friche industrielle, quartier Saint Menet (13011)* », par décision n° E24000088/13 en date du 30 octobre 2014, le Président du Tribunal Administratif de Marseille, Monsieur Thierry TROTTIER a désigné :

- x Monsieur Bernard DUMARTIN en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'Enquête Publique mentionnée ci-dessus.
- x Monsieur Marc MILLAUD en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant pour l'Enquête Publique mentionnée ci-dessus.

### II. Arrêté prescrivant l'ouverture d'une Enquête Publique (Annexes A2 et A3)

Le Maire de Marseille dûment représenté par Monsieur Eric MERY, Monsieur le Conseiller Municipal Spécial à l'urbanisme et l'aménagement durable, la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, l'intégralité des décisions relatives au droit des sols, y compris pour les projets soumis à régime d'autorisation prévus par une autre législation, et les procédures foncières, a pris le 7 novembre 2024 un arrêté enregistré sous le n° 2024\_04049\_VDM prescrivant l'ouverture d'une Enquête Publique relative au projet *d'aménagement de six lots à bâtir la vallée verte sur la commune de Marseille (13011)*. Le 18 novembre 2024 le Maire a pris un arrêté modificatif portant le n° 2024\_04162\_VDM *qui corrige les références du registre dématérialisé et l'adresse du courriel de l'Enquête Publique*.

### III. Réunions préalables à l'ouverture de l'Enquête Publique

Les réunions préalables à l'ouverture de l'Enquête Publique sont au nombre de quatre (4).

- 04 novembre 2024 Mairie Sce de l'Urbanisme
- 15 novembre 2024 Techni Architecture (Maître d'œuvre)

22 novembre 2024 Visite du site avec le Maître d'œuvre et le porteur du projet VASTINT France  
26 novembre 2024 RDV avec Sylvain SOUVESTRE Maire du 11/12

#### **IV. Mesures de publicité**

Les mesures réglementaires de publicité ont été respectées.

Parution dans les journaux de l'avis d' Enquête Publique (Annexe A4) :

La Marseillaise les 18 novembre 2024 et 9 décembre 2024.(Annexes A5 et A7)  
La Provence les 18 novembre 2024 et 12 décembre 2024. (Annexes A6 et A8)

Les affiches réglementaires ont été posées :

Mairie Centrale (Annexe A9)  
Mairie du 11/12 (Annexe A10)  
Sur le site (Annexe A11)

#### Autres supports :

La Mairie a diffusée l'information :

- x sur le site internet de la Mairie de secteur Marseille 11/12
- x au travers des CIQ de Saint-Menet, Saint-Marcel, La Millière, La Barasse, La Valentine.

### **C. Déroulement de l'Enquête Publique**

#### **I. Permanences réalisées**

Il y a eu CINQ permanences de réalisées. Deux au siège de l'Enquête Publique et trois en mairie de secteur.

Mairie de Marseille, Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », 40 rue Fauchier, 13002 Marseille, siège de l'enquête :

Mardi 3 décembre 2024 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)

Mardi 7 janvier 2025 de 13h30 à 16h30 (clôture de l'enquête)

Mairie des 11ème et 12ème arrondissements, La Bastide Cazaulx - Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille :

Mardi 10 décembre 2024 de 14h00 à 16h30,

Mardi 17 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,

Vendredi 3 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

#### **II. Accueil du public - Le climat - Déroulement des permanences**

##### 1) Accueil du public

Le public a pu consigner ses observations et propositions :

- du mardi 3 décembre 2024 à 9h00 au mardi 7 janvier 2025 à 16h30 à la Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », (siège de l'enquête), 40 rue Fauchier, 13002 Marseille,

- du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 et à la Mairie des 11ème et 12ème arrondissements – La Bastide Cazaulx, Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

- sur les registres d'Enquête Publique disponibles en Mairie de Marseille et en Mairie des 11ème et 12ème arrondissements,

- sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert sur le site internet suivant :

<https://www.registre-numerique.fr/lavalleeverte-vastintfrance>

- par courriel à l'adresse suivante :

[lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr](mailto:lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr)

- par courrier (le cachet de la poste faisant foi) adressé à Monsieur Bernard DUMARTIN, commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », 40 rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20.

## 2) Le climat

*Bon accueil de la part du personnel de la Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », 40 rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20, ainsi que de la Mairie de secteur du 11/12.*

## 3) Déroulement des permanences

*Sur les 2 sites, le Commissaire Enquêteur disposait d'un bureau fermé permettant de recevoir le public en toute confidentialité.*

### **III. Contributions déposées par le public**

Une seule visite en Mairie du 11/12 de représentants du CIQ de La Millière. Pas d'observation déposée.

Il n'y a pas eu d'observations et/ou de contributions déposées sur le registre dématérialisé, par voie de e-mail ou par courrier.

### **IV. Statistiques des contributions du public**

#### **Observations déposées.**

Support	Nombre
Registre papier	1
Courrier	0
Registre numérique	0
e-mail	0
<b>Total</b>	<b>1</b>

Il n'y a pas eu d'observation et/ou contribution du public déposées sur le registre dématérialisé. Par contre il y a eu de nombreuses consultations sur le site du registre dématérialisé.

Nous avons constaté entre le 3 décembre 2024 et le 7 janvier 2025(Annexe A12) :

Nombre de visiteur	40
Nombre de visite	43
Visualisation de document	590
Téléchargement de document	543
Contributions déposées sur le registre	0
Contributions déposées par e-mail	0

**NB : Publilégal précise :**

*« Nous distinguons les visiteurs des visites car un visiteur (comptabilisé une seule fois) peut se connecter plusieurs fois et donc engendrer plusieurs visites sur le registre numérique.*

*Nous distinguons également la visualisation et les téléchargements car pour chaque document, il existe la possibilité de soit le visualiser, soit de le télécharger.»*

### **V. Clôture de l'Enquête Publique**

L'Enquête Publique a été clôturée le mardi 7 janvier 2025 à 16h30.

Le Commissaire Enquêteur a récupéré les documents soumis à l'Enquête Publique et le registre

papier :

- le jour même au siège de l'enquête rue Fauchier, 13002 Marseille
- le 8 janvier 2025 en mairie de secteur du 11/12.

## D – Les observations du public et de la Mairie du 11/12

### **I. Le public**

#### 1) Permis d'aménager

Pas d'observations

#### 2) Etudes Environnementales

Pas d'observations

#### 3) Difficultés rencontrées

RAS

### **II. La Mairie du 11/12**

Une réunion a eu lieu en Mairie du 11/12 le 26 novembre 2024 en présence de Monsieur le Maire S. SOUVESTRE, Madame ML. D'ORSO Responsable de l'urbanisme et Monsieur JM. BERT Adjoint délégué aux transports et à la mobilité.

La commune ne voit que des avantages à la réalisation de cette opération tant sur le plan environnemental qu'économique ainsi que sur l'acceptabilité du projet par la population.

#### 1) Aspects environnementaux

L'activité développée de bureau est globalement non polluante.

L'aménageur VASTINT France va renaturaliser cette zone en :

- x créant une coulée verte le long de l'Huveaune (suppression des parkings de surface)
- x valorisant l'EBC situé à l'Ouest de la zone
- x créant des espaces ludiques à l'intérieur de la zone qui seront ouverts au public.
- x les parkings seront réalisés sous forme de silo pour minimiser l'imperméabilisation des sols

La Mairie a confirmé que la concertation avec la Métropole concernant la création d'une desserte par bus montée du Commandant de Robien était en cours.

#### 2) Aspects économiques

Tant pendant la phase de construction que pendant la phase d'exploitation ce projet va être d'un apport d'activité indéniable.

La Mairie a souligné la qualité des échanges avec VASTINT France.

#### 3) Acceptabilité du projet par le public.

Le public est satisfait du futur aménagement de la zone. En effet il n'y a pas de création de nouvelles activités dangereuses et/ou polluantes, de plus la population bénéficiera de nouveaux espaces verts aménagés.

### **III. Avis du Commissaire Enquêteur sur les observations du public et de la Mairie du 11/12**

#### 1) Le public

L'absence de dépôt d'observation ou de contribution de la part du public peut s'expliquer :

- x du fait de la situation du projet qui se situe déjà dans un environnement industriel et/ou

- d'activités, bordée au Nord par l'autoroute A50 et au Sud par la voie de chemin de fer,
- x l'absence d'habitation à proximité,
- x pas de création d'activité dangereuse et/ou polluante.
- x la qualité du projet qui va transformer une friche, en partie, en un parc public.
- x générer des espaces verts, renaturaliser l'EBC, aménager les bords de l'Huveaune sachant que tous ces espaces seront accessibles au public.
- x Créer une voie verte entre le site et la gare de la Barasse.

Par ailleurs, ni le site ni le projet ne représentaient d'enjeux particuliers concernant la vie au quotidien des habitants du quartier. Pas de risque de pollution et / ou de danger avéré.

## 2) La Mairie du 11/12

La Mairie exprime un avis favorable au projet tant sur le plan environnementale qu'économique ainsi que sur l'acceptabilité du projet par la population.

# E – Études Environnementales

## *I. Étude d'impact sur l'environnement*

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité, la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural, archéologique et les paysages. De même elle doit intégrer les travaux, installations, ouvrages ou autres interventions qui sont nécessaire à la réalisation du projet.

Dans l'étude d'impact nous trouvons :

- x Le résumé non technique ( Pièce PA 14 Chapitre 1)
- x L'état initial de l'environnement, milieu naturel et humain (Pièce PA 14 § 3 et § 4)
- x Les différentes hypothèses d'aménagement (Pièce PA 14 § 5)
- x La démarche ARC (Pièce PA 14 § 6)
- x Les méthodes utilisées pour établir le rapport (Pièce PA 14 § 7).

### Avis du Commissaire Enquêteur

*L'étude d'impact fournie par VASTINT France est conforme à la réglementation en vigueur.*

### 1) Les études ont été menées par les cabinets :

Noms	Prestations
FIELD – 83920 La Motte	Environnement
SAS Solutions Conseils 77700 – Chessy	Etude de sûreté et de sécurité publique
GINGER BURGEAP – 84911 Avignon	Diagnostic environnementale du milieu souterrain
NOVACERT – 13290 Aix-en Provence	Etude acoustique Environnementale
Reynier Environnement – 83560 Ginasservis	Expertise Chiroptérologique
ISPIRA – 13290 Aix-en-Provence	Analyse Air - Santé

### 2) Résultats des études

#### POUSSIERES MINERALES

*Impact négatif notable*, direct, temporaire en phase chantier et impact négatif à faible, direct, permanent en phase de fonctionnement du pôle économique.

#### REJETS ATMOSPHERIQUES DE COMBUSTION

*Impact négatif faible*, direct, temporaire en phase chantier et permanent en phase de fonctionnement du pôle économique.

## BESOINS EN ENERGIE

*Impact négatif modéré* (concernant le fonctionnement des locaux) à faible (concernant le trafic routier), direct, temporaire en phase chantier et permanent en phase de fonctionnement du pôle économique.

## TOPOGRAPHIE ET EROSION DES SOLS

*Impact négatif faible*, direct et permanent de la création des VRD.

## EAUX SOUTERRAINES, EAUX SUPERFICIELLES

*Impact négatif modéré à fort* (concernant les eaux superficielles) à faible (concernant les eaux souterraines), direct, temporaire en phase chantier et permanent en phase de fonctionnement du pôle économique

## ESPACES NATURELS, ZONAGES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

*Impact négatif très faible à nul*, direct et permanent.

## ESPACES NATURELS, HABITATS NATURELS (AU SENS HABITATS ET ECOSYSTEMES)

*Impact négatif notable* sur la conservation des habitats naturels, direct et permanent.

NB : attention à porter aux zones d'implantation des bases de vie et de chantier.

## ESPACES NATURELS, INTERET PATRIMONIAL DE LA FLORE

*Impact faible sur la flore*, direct et permanent.

NB : cf. §5.2.2.2 concernant la conservation des habitats naturels d'intérêt.

## ESPACES NATURELS, INTERET PATRIMONIAL DE LA FAUNE

*Impact négatif fort* sur la faune, direct et permanent.

NB : Dès le positionnement des bases de vie et technique du chantier.

## ESPACES NATURELS, FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

*Impact négatif notable* sur les fonctionnalités écologiques, direct et permanent.

NB : attention à porter aux zones d'implantation des bases de vie et de chantier.

## CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

*Impact positif notable*, direct et indirect, permanent, à court et long termes.

## INFRASTRUCTURES - CIRCULATION - TRAFIC

-sur les INFRASTRUCTURES : *impact positif modéré à faible*, direct et permanent, à long terme (complément et sécurisation des voiries et réseaux).

-sur la CIRCULATION et le TRAFIC : *impact négatif modéré à faible*, direct et temporaire durant la phase de travaux et impact négatif notable à modéré, permanent, à long terme durant la phase d'exploitation.

## ORGANISATION ET L'UTILISATION DE L'ESPACE :

*impact négatif modéré à faible*, direct et permanent, à long terme

## RISQUE D'ACCIDENTS

*Impact négatif faible*, direct, temporaire en phase chantier.

*Impact négatif faible*, direct, permanent en phase de fonctionnement de la ZAE

## AIR-SANTE :

*Impact négatif faible*, direct, temporaire en phase chantier.

*Impact négatif modéré à faible*, direct, permanent en phase de fonctionnement de la ZAE.

## EMISSIONS LUMINEUSES

*Impact négatif faible*, direct, temporaire en phase chantier.

*Impact négatif modéré à faible*, direct, permanent en phase de fonctionnement de la ZAE

#### EMISSIONS LUMINEUSES

*Impact négatif faible*, direct, temporaire en phase chantier.

*Impact négatif modéré à faible*, direct, permanent en phase de fonctionnement de la ZAE.

#### BRUIT VIBRATIONS

*Impact négatif faible*, direct, temporaire en phase chantier, -*impact négatif faible*, direct, permanent en phase de fonctionnement,

Nuisances sonores élevées sur les façades dirigées vers l'autoroute et les autres voiries routières externes.

#### DECHETS ET RESIDUS

*Impact négatif modéré à faible*, direct, temporaire en phase chantier.

*Impact négatif modéré à faible*, direct, permanent en phase de fonctionnement de la ZAE

#### PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE

*Impact négatif modéré à faible*, direct, permanent.

#### MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES INSCRITS ET/OU CLASSES

*Impact négatif modéré*, indirect, temporaire en phase chantier.

*Impact négatif modéré*, indirect, permanent en phase de fonctionnement de la ZAE.

#### PERCEPTION DU PROJET DANS SON CONTEXTE PAYSAGER

*Impact négatif modéré*, direct, temporaire en phase chantier.

*Impact négatif modéré*, direct, permanent en phase de fonctionnement de la ZAE.

#### RISQUES SUBIS ET RISQUES INDUITS

*Impact négatif faible*, indirect, temporaire durant le chantier.

*Impact négatif faible*, indirect, permanent en phase de fonctionnement, de la ZAE.

#### RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Par rapport à l'axe de transit autoroute A50 : VULNERABILITE NOTABLE

Par rapport à la voie ferrée Marseille - Vintimille VULNERABILITE LIMITEE (1er plan «protecteur»)

Par rapport à la canalisation de transport de gaz naturel : VULNERABILITE LIMITEE (Canalisation de desserte)

#### RISQUE INONDATION (PPRi HUVEAUNE)

Vulnérabilité limitée.

#### RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Incidence modérée a faible.

#### RISQUE SISMIQUE

Incidence faible.

#### PRESENCE POTENTIELLE DE RADON

incidence modérée

#### AUTRES (SITES POLLUES ; ANCIENS SITES INDUSTRIELS ; ETC.)

incidences faibles a nulles.

#### ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES

incidence modérée a faible.

### 3) Conclusions

Les impacts négatifs (théoriques, évalués avant mesures d'évitement, réduction ou compensation) les plus notables concernent essentiellement :

- La problématique de l'écoulement des eaux superficielles (milieu physique).
- La problématique des habitats d'intérêt communautaire, la présence d'espèces végétales

spontanées et d'une espèce animale patrimoniale.

- La problématique des fonctionnalités écologiques liées (milieu naturel, trame bleue locale) et des éléments d'intérêt paysager.
- Les conséquences de la nouvelle activité au regard du trafic, de la production de déchets, etc. (milieu humain).
- Les nuisances subies (bruit et pollution de l'air, dues aux infrastructures voisines).
- Le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD, milieu humain) : lié à l'A50 principalement.
- Le risque de retrait et gonflement des argiles (milieu humain).

A noter, les impacts positifs (théoriques) sur l'économie, l'emploi ainsi que sur la requalification, valorisation et modernisation de la friche industrielle.

#### 4) Mesures prévues par le porteur du projet

##### Evitements envisagés.

- En phase amont de conception du projet : les possibilités d'évitement géographiques ont été étudiées et inscrites dans le plan de masse retenu.
- En phase de travaux d'aménagement : les habitats conservés seront clôturés, afin d'éviter que les bases de vie et de chantier ne s'y installent (pas de stockage, pas de circulation d'engins) et des panneaux de signalisation indiqueront l'interdiction de fréquentation pour cause de préservation d'un milieu naturel sensible.
- En phase finale d'exploitation et de fonctionnement du pôle d'activités économiques : les habitats concernés se trouveront exclus du périmètre accueillant les équipements et les lots d'activité. Ils seront maintenus de façon pérenne en espaces paysagers.

##### Réduction

Les mesures de réduction envisagées sont :

- Des mesures géographiques : les incidences sont minorées en « restituant » une partie des espaces à la nature (corridors écologiques, espaces verts)
- Des mesures techniques :
  - Gestion des eaux de ruissellement : l'imperméabilisation supplémentaire sera gérée par des dispositifs de rétention installés sur les toitures des nouveaux bâtiments (complément du bassin de rétention préexistant sur le site au sud).
  - Interventions ou prescriptions pour atténuer des nuisances identifiées (exemple : construction d'un écoduc ou passage inférieur pour la faune au niveau où la voie interne du pôle d'activités traverse le corridor écologique préservé constitué par la « vieille » allée de platanes.

##### Description des mesures spécifiques

Protection de l'EBC, éco-gestion, corridors écologiques (faune, flore, insectes), éclairage nocturne.

##### Compensation

*Aucune mesure compensatoire n'a été rendue nécessaire, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ayant pu être évités ou suffisamment réduits pour ne plus être notables.*

##### Avis du Commissaire Enquêteur

*Le porteur du projet a déjà pris en compte ces problématiques dans son programme. Il n'y a pas d'incidence négative du fait du projet.*

## **II. NATURA 2000**

### Etude établie par FielDD (septembre 2024)

Le projet est situé en dehors des sites Natura 2000.

##### Conclusion

L'expertise environnementale a mis en évidence la présence d'habitats naturels des sites Natura 2000 *environnants* et la présence potentielle ou possible d'espèces desdits sites, nécessitant l'application de mesures strictes pour éviter ou réduire les impacts du projet sur ces dernières.

En respectant les mesures d'évitement (E), de réduction (R) et d'accompagnement (A) proposées,

les travaux projetés n'auront *pas d'incidences notables* sur les sites Natura 2000 présents dans l'environnement du projet.

Les mesures d'accompagnement permettront même un gain d'attractivité et de fonctionnalité écologique important du site de projet, renforçant sa trame verte interne.

**Le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence négative sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 environnants.**

#### Avis du Commissaire Enquêteur

*Le porteur du projet a déjà pris en compte le programme de mesures ERA*

### **III. Volet Air & Santé**

*Etude établie par ISPIRA (31 juillet 2024)*

#### Conclusion

La qualité de l'air sur l'emprise du projet est compatible avec sa réalisation au regard du respect des valeurs repères françaises en vigueur actuellement, à l'horizon du projet ainsi qu'à l'horizon du projet + 20 ans. Le projet n'entraînera pas de dégradation notable de la qualité de l'air sur la zone.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

*Concernant l'apport de trafic, on pourrait se poser la question de « l'apport NET de trafic ». En effet compte tenu de l'importance du projet ( 78 500 m<sup>2</sup> SDP) on peut penser qu'il risque y avoir une délocalisation d'entreprises situées sur Marseille vers ce site. Donc diminution du trafic pendulaire. Pas d'autres observations.*

### **IV. Expertise Chiropterologique**

*Etude établie par Reynier Environnement (13 septembre 2024)*

#### Synthèse

Le site d'étude est fréquenté par une petite diversité chiropterologique (9/10 espèces).

La localisation très urbaine du site d'étude, la proximité de l'autoroute et des zones commerciales très éclairées expliquent cette faible diversité d'espèces. Les espèces lucifuges sont absentes du secteur.

Les abords de l'Huveaune attirent, quant à eux, de nombreuses chauves-souris qui y trouvent une quantité de proies à consommer. Cette rivière joue également un rôle important de corridor de déplacement dans cette zone très urbanisée avec de nombreux obstacles de franchissement (autoroute notamment). Il importe donc de conserver les berges de l'Huveaune le plus naturel possible afin qu'une ripisylve s'y développe favorisant les déplacements de chiroptères en toute sécurité. La renaturation du parking sud permettra dans un délai de quelques années (10 ans environ), de conforter ce rôle de corridor joué par l'Huveaune. La densification de la ripisylve de l'Huveaune par cette renaturation sera un gain important pour l'ensemble des chiroptères présents sur le site.

Des arbres remarquables sont identifiés sur le site. Ces arbres devront être conservés afin de maintenir des gîtes potentiels disponibles pour les chauves-souris arboricoles.

Enfin, un boisement de chêne est présent dans la partie nord-ouest du site. Ce boisement devra également être conservé. Sa maturation permettra la création de futurs gîtes arboricoles. De plus, ces arbres présentent de trous d'émergence de coléoptères saproxyliques, dont le Grand Capricorne, espèce protégée au niveau national.

En respectant les mesures d'évitement et de réduction proposées, les travaux projetés n'auront pas d'incidences notables sur les populations de chiroptères protégées présentes sur le site. La mesure d'accompagnement permettra même un gain d'attractivité et de fonctionnalité important pour les chiroptères.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

*Le porteur du projet a déjà pris en compte les mesures d'évitement et de réduction proposées.*

## **V. Etude acoustique environnementale** **Etude établie par Novacert (02 septembre 2024)**

L'augmentation du trafic sur l'axe routier *n'a pas d'influence* sur les bâtiments existants du fait de l'environnement sonore qui est principalement impacté par le bruit de l'A50. Des augmentations de niveaux sonore > à 2dB(A) ont été constatées mais celles-ci sont dû aux effets de réflexions des bâtiments du projet. Dans tous les cas les variations de niveaux sonores en façades sont réglementaires suivant le Décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995 et Arrêté du 5 mai 1995.

Avis du Commissaire Enquêteur  
*Pas d'observation.*

## **VI. Diagnostic environnemental du milieu souterrain** **Etude établie par GINGER (01 février 2024)**

### 1) Synthèse

Les résultats d'analyses ont mis en évidence :

- ✓ sur les sols,
- x l'absence d'impact ;
- x une qualité agronomique marquée par des sols calcaires, à pH très basique qui possède une capacité de rétention d'eau importante. Les teneurs en matière organique sont plus importantes
- x au droit du lot CZ3 ainsi qu'au droit du lot D,
- x des sols inertes au regard de l'arrêt du 12 décembre 2014 ;
  
- ✓ sur les gaz du sol, l'absence de composés volatils.

**Compte tenu des résultats, l'état du site apparaît compatible avec les usages projetés**

### 2) Recommandations

- ✓ Réutiliser des terres excavées dans la mesure du possible.
- ✓ Retenir des espèces en lien avec la qualité des sols de surface (plantes très tolérantes à la sécheresse, aux sols très basiques et aux fortes teneurs en calcaire) ou pour élargir la liste des plantes, il sera nécessaire d'apporter un amendement rééquilibrant le pH et la teneur en calcaire.
- ✓ En cas d'évacuation hors site, ces terres pourront soit être réutilisées/revalorisées moyennant le respect du guide du BRGM concernant la réutilisation des terres excavées du SSP hors site soit être éliminées en installation de stockage de déchets inertes.

Avis du Commissaire Enquêteur  
*Le porteur du projet a déjà pris en compte ces recommandations.*

## **VII. Mobilité et stationnement** **Etude établie par Horizon Conseil (Juillet 2024 Indice B)**

### 1) Circulation

Des niveaux de trafic contrastés, élevés au nord d'A50, plus modérés au sud de l'autoroute et cohérents avec le gabarit des voies de circulation.

### 2) Accès au site

L'absence de dysfonctionnement est justifié par des trafics horaires relativement limités en entrée du site (205 véh/h maxi) et par une capacité de stockage significative de 11 véhicules, la barrière d'accès étant située à 55 m du carrefour.

### 3) Stationnement

Le Commissaire Enquêteur a demandé des précisions concernant le stationnement.

**Réponse de VASTINT France aux questions du Commissaire Enquêteur sur le projet.**  
**(Annexe B4)**

Quelle est la règle de calcul des parkings dans le PLUi ?

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SDP Commerces / activités de service : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SDP ERP / équipements sportifs : pas de ratio « le nombre de places doit être suffisant »  
Restauration : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> SDP

Quel est le nombre de parking réalisé sur l'ensemble de l'opération ?

Le nombre de places construites dans le cadre du PA est de 1 990 places. Le nombre de places existantes est de 406 places (après suppression du parking Sud). Le nombre total futur de places sera donc de 1 990 + 406, soit 2 396 places pour un besoin de 1 889 places.

Silo CZ3 : Devenir du silo CZ3 ?

Le parking silo CZ3 fait actuellement l'objet d'une discussion avec Vastint qui préférerait y construire un parking aérien arboré (cf. plan ci-dessous). Le nombre de places créées passerait de 280 à 97 places environ.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

*L'excédent définitif serait donc de 324 places. Qui plus est, avec la construction des silos l'imperméabilisation des sols est minimisée.*

**4) Desserte en transport en commun**

**x RTM**

Le Domaine de la Vallée Verte bénéficie de la desserte en transports en commun du réseau métropolitain de la R.T.M., circulant :

- au nord de l'autoroute A50 : la ligne 51 Centre Commercial La Valentine – La Reynarde
- au sud de l'autoroute A50 :
  - L15 Métro Ste Marguerite Dromel – Les Escourtines / La Valentelle
  - L40 Métro La Timone – La Solitude
  - L50 Métro Castellane (M1/M2/T3) – Les Escourtines
  - L240 du réseau Le Car Marseille – La Penne s/Huveaune – Aubagne

Une offre suivant cinq lignes, assurant des liaisons depuis/vers :

- les pôles d'échanges Métro – Bus de Castellane (M1/M2), de Sainte Marguerite Dromel (M2), de la Timone (M1), de la Fourragère (M1) et des Caillols (T1)
- Le quartier de la Valentine et le Centre Commercial,
- Les quartiers Romain Rolland, St Loup, La Valbarelle, La Barasse, St Marcel, La Millière et les Escourtines, St Pierre, La Pomme.

*Le projet de desserte par bus montée du Commandant de Robien, qui longe le projet au Nord, est porté par la Métropole. (cf Mairie)*

**x SNCF**

Gare RER La Barasse

Une offre insuffisamment attractive et une accessibilité limitée à la rive gauche de l'Huveaune.

Une accessibilité piétonne médiocre au Domaine de la Vallée Verte malgré la présence de cheminements piétons sur chacun des deux itinéraires Est (via le chemin de la Millière) et Ouest (via la rue Bancal), des temps de parcours piétons proches de 30 mn en raison de l'absence d'un lien direct (franchissement de l'Huveaune projeté à court terme). Cette problématique sera réglée avec la réalisation de l'aménagement de l'Huveaune.

**x Navette**

La Vallée Verte a mis en place une navette qui permet de rejoindre les principaux points d'intérêt du quartier. ( La Millière, La Barasse Albert, Léon Bancal - Les 3 Palmes, La Sablière - La montre, Centre Commercial La Valentine 1, La Vallée Verte). Il y a un service de 4 navettes le matin et 4 le

soir.

### 5) Accessibilité cyclable

Le Domaine de la Vallée Verte est à moins de 15 mn des quartiers de :

- La Valentine,
- Les Accates,
- Les Camoins,
- Saint Menet,
- La Millière
- La Barasse,
- Saint Marcel,
- La Valbarelle,
- Le Centre Commercial de la Valentne,
- La Penne sur Huveaune.

Une proximité avec les secteurs résidentiels et commerciaux périphériques, en terme de temps de parcours, mais une accessibilité pouvant être dangereuse.

### 6) Accessibilité piétonne

Le réseau viaire dispose toutefois de cheminements piétons sur une grande partie de son linéaire aux abords du Domaine de la Vallée Verte, notamment rue de la Vallée Verte, Montée du Commandant de Robien.

Il sera aménagé une voie verte le long de l'Huveaune ou les parkings Sud vont être renaturalisés.

Une liaison Rive Gauche – Rive Droite en limite Sud du Domaine de la Vallée Verte, est en cours d'étude.

### Réponse de VASTINT France aux questions du Commissaire Enquêteur sur le projet.

*Le projet de passerelle est porté par la SOLEAM. La passerelle sera située hors périmètre du projet coté sud-ouest. La construction est prévue courant 2025/2026.*

### **VIII. Avis de la MRAe**

La MRAe a rendu son avis délibéré n°2024APPACA10/3611 le 21 février 2024. Il s'agit d'un « avis simple ».

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- la réduction des nuisances (bruit, pollution de l'air) et des risques sanitaires associés ;
- la lutte contre le changement climatique ;
- la prise en compte de la pollution des sols et des eaux ;
- la qualité du paysage ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques.

### **IX. Réponse du porteur du projet VASTINT France à la MRAe**

Le porteur du projet rappelle que le projet est situé dans un environnement tertiaire bordé par l'autoroute A50 au Nord et la voie de chemin de fer au Sud.

A la demande de la MRAe, le porteur du projet a complété les données par les études suivantes :

- ✓ ISPIRA, Volet Air et Santé , (31/07/2024).
- ✓ GINGER (Diagnostic environnemental du milieu souterrain, lots CZ3 et D (01/02/2024)
- ✓ HORIZON CONSEIL (Actualisation de l'étude de mobilités dans le cadre de l'étude

d'impact environnemental

- ✓ Assistance à la définition de l'offre de stationnement et des principes d'accès aux parkings – (Juillet 2024 Ind B).
- ✓ NOVACERT (Etude acoustique environnementale VALLEE VERTE VASTINT - P825 – (23/05/2023).
- ✓ REYNIER ENVIRONNEMENT (Expertise chiroptérologique - 08 2024 – N°01 / rev B

**La MRAe recommande de compléter le plan des voiries par l'identification des pistes cyclables internes et de leur connexion avec les futurs itinéraires cyclables autour du site, et du stationnement pour les vélos**

Le projet prend en compte l'ensemble de ces problématiques

A la demande de la MRAe, le porteur du projet a fourni l'évaluation des incidences Natura 2000 datée du 18 septembre 2024.

#### **X. Les ERC (Eviter – Réduire – Compenser )**

Les mesures prévues sont détaillées au § E – I - d, ci-dessus.

La conclusion se résume dans le fait que : « aucune mesure compensatoire n'a été rendue nécessaire, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ayant pu être évités ou suffisamment réduits pour ne plus être notables. »

#### **XI. Avis du Commissaire Enquêteur**

##### 1) Sur le permis d'aménager

Le permis d'aménager définit le projet comme l'aménagement d'une friche industrielle. Il convient toutefois de noter que dans le cas présent il n'y a ni de démolition d'ancien bâti ni de dépollution des sols à prévoir du fait d'une ancienne activité industrielle.

Le projet s'inscrit dans une zone à vocation tertiaire et d'entrepôt délimitée au Nord par l'autoroute A50 et au Sud par la voie de chemin de fer.

Le site était initialement occupé par l'usine Nestlé.

Un bâtiment a fait l'objet d'un classement dans la liste des « éléments bâtis remarquables du PLUi de Marseille, plus précisément faisant partie du patrimoine historique, architectural et paysager de la commune. »

Le porteur du projet a tenu à reprendre ce type de bâtiment tant dans sa forme architecturale que de l'aménagement de l'espace. Par ailleurs, le relief du site est utilisé intelligemment pour éviter tous mouvements de terre inutiles. Certains bâtiments auront des accès en point haut et points bas.

Sur la conception des bâtiments on remarquera leurs polyvalences. (Grande hauteur sous plafond, plancher techniques....)

Un point important à noter, c'est que la société VASTINT France qui porte le projet restera propriétaire de l'ensemble des bâtiments, entrepôts et activités existants et futurs (sauf celui de La Poste) qui sont uniquement destinés à la location. Cela est un gage de pérennisation du site.

##### 2) Sur l'étude environnementale – Les points forts

###### Le milieu naturel

Le site de projet n'est couvert par aucune protection ni inventaire du patrimoine naturel : ni zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II, ni site appartenant au réseau Natura 2000, ni espace naturel sensible du département, ni Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, ni Réserve Naturelle régionale ou nationale, ni Parc Naturel. Cependant, des périmètres à statut sont présents sur le territoire marseillais (ils concernent principalement les grands ensembles naturels : Massif des Calanques, Iles Marseillaises, Cap Canaille, Massif du Grand

Caunet, Chaîne de l'Etoile et Massif du Garlaban.)

En matière d'incidences, au titre des espaces naturels inventoriés, les enjeux sont très faibles à nuls, tant en phase chantier que d'exploitation du projet car celui-ci est inclus dans l'espace urbanisé à dominante d'activités économiques, disposé en ruban le long de la vallée de l'Huveaune, à distance de ces sites et séparés d'eux par les nombreuses infrastructures de transports orientées Est-ouest.

#### L'intégration du projet dans le site.

Le relief du site est utilisé intelligemment pour éviter tous mouvements de terre inutiles. Certains bâtiments auront des accès en point haut et point bas pour mieux coller au terrain.

Un des points forts de l'aménagement est la création de parking silo en limite Nord du terrain.

Cela permet de créer un mur anti-bruit végétalisé et de réduire l'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, la zone de parking de surface située au Sud de projet à côté de l'Huveaune sera

rendu à l'état naturel pour créer une liaison douce. Les places étant reportées dans les silos.

Une seule voie nouvelle sera créée pour desservir les silos à partir de l'extrémité Nord Ouest du

site. Il n'y aura pas de raccordement avec les voies intérieures existantes.

Le cœur du projet est traité essentiellement en espaces vert paysagés avec des piétonniers des voies vélos et se raccorde à l'EBC qui est mis en valeur.

De nombreux parking à vélos sont créés. Différents espaces ludiques sont également réalisés.

Il faut noter que l'ensemble de ces espaces seront ouverts au public. Au terme de l'opération, les espaces verts représenteront 67% de la superficie de l'ensemble, sachant que le PLUi de Marseille ne prévoit que 15%.

#### Réponse de VASTINT France aux questions du Commissaire Enquêteur sur le projet. (Annexe B4)

*Pour l'aménagement et la renaturation des berges de l'Huveaune, le porteur de projet est la Métropole AMP, assuré par son service GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations).*

#### La desserte – Les grands axes

Situé à proximité de l'autoroute A50, le site est accessible soit par la sortie 5 Saint-Menet, dans le sens Aubagne > Marseille, soit par la sortie 4 La Valentine dans le sens Marseille > Aubagne.

Concernant l'apport de trafic, on pourrait se poser la question de « l'apport NET de trafic ». En effet compte tenu de l'importance du projet ( 78 500 m<sup>2</sup> SDP) on peut penser qu'il va y avoir de délocalisation d'entreprises situés sur Marseille vers ce site.

#### La desserte de proximité.

Le site est déjà desservi 2 lignes de bus de la Métropole. Une sur le boulevard de la Barasse ( 15 – 40 - 50 – L240 - La Millière), l'autre sur l'avenue Louis Régis ( 51 St Menet Pompiers). Par ailleurs la création d'une nouvelle ligne via la montée du Commandant de Robien est en cours d'étude.

La Vallée Verte a créé une navette qui permet de rejoindre les principaux points d'intérêt du quartier. ( La Millière, La Barasse Albert, Léon Bancal - Les 3 Palmes, La Sablière - La montre, Centre Commercial, La Valentine 1, La Vallée Verte)

#### Les eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales liée à la chaussée qui dessert principalement es îlots CZ1 et CZ2 se raccorde sur le réseau existant.

Les eaux pluviales recueillies par les espaces verts et EBC sont infiltrées.

#### L'avis de la MRAe.

L'avis de la MRAe ne fait pas état de problématiques particulières susceptibles de porter atteinte à la bonne réalisation du projet.

### **F – Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur**

Le Procès-verbal de Synthèse a été remis à VASTINT France ainsi qu'au BET Techni Architecture le mardi 14 janvier 2025. (Annexe A13)

### **I. Observations du public**

Sans objet

### **II. Demandes du Commissaire Enquêteur**

#### Silo CZ3

Devenir du silo CZ3 ?

#### Liaison Rive Gauche – Rive Droite en limite Sud du Domaine de la Vallée Verte

A quel niveau précisément ?

Qui est le porteur du projet ?

Avancement des études ?

#### Aménagement des berges de l'Huveaune

Où en est l'avancement du projet avec la Métropole ?

#### Planning prévisionnel

Quel est le planning prévisionnel de réalisation des différents lots ?

### **III. Réponses du Maître d'ouvrage**

La réponse du maître d'ouvrage a été reçue le 14 janvier 2025. Elle est jointe en annexe B4.

Les réponses du maître d'ouvrage ont été incluses aux endroits dédiés dans le rapport.

## **G – Avis du Commissaire Enquêteur**

### **I. Recommandations**

Il conviendra que VASTINT France suive les différentes recommandations faites par les BET sachant que la plus part d'entre elles sont déjà prises en compte dans le projet.

### **II. Réserves**

Le Commissaire Enquêteur n'émettra pas de RESERVE

### **III. Conclusions**

- x Le projet est intéressant de par sa conception tant au niveau de l'aménagement que de la structure des bâtiments ainsi par sa pertinence en matière environnementale.
- x Le projet ne représente pas d'enjeux particuliers concernant la vie au quotidien des habitants du quartier ni en terme de pollution ni en terme de danger.
- x Il n'a aucun impact significatif sur l'environnement tant dans la phase de construction que d'exploitation au quotidien.
- x La Mairie émet un avis favorable.
- x Le Commissaire Enquêteur émettra un avis favorable.

**Fin du rapport**



**DUMARTIN Bernard**  
Commissaire Enquêteur  
Tribunal Administratif Marseille

*Ville de Marseille*

*Enquête Publique relative au projet  
d'aménagement de six lots à bâtir « La Vallée Verte »  
sur la commune de Marseille 13011*

*Du 3 décembre 2024 au 7 janvier 2025*

# **Conclusions motivées & Avis**

**Rédigé le 31 janvier 2025**

**Tribunal Administratif de Marseille**

**Dossier n° : E24000088 / 13**

**Décision du 30 octobre 2024**

**Commissaire enquêteur**

**DUMARTIN Bernard**

**Suppléant :**

**MILLAUD Marc**

## **CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS**

### *Table des matières*

<b>A - Les apports de l'enquête</b>	
I. Objet de l'enquête	3
II. Le projet et les enjeux	4
<b>B – Le déroulement de l'Enquête Publique</b>	
I. Pièces constituant le dossier d' Enquête Publique	7
II. Lisibilité et compréhension du dossier	8
III. Préparation et organisation de l'Enquête Publique	9
IV. Enseignements de l'Enquête Publique et participation du public	10
V. Clôture de l'Enquête Publique	11
<b>C – Appréciation du projet</b>	
I. Avis de la Mairie	11
II. Avis du Commissaire Enquêteur	11
III. Etudes d'impact	12
IV. Natura 2000	14
V. Volet Air & Santé	14
VI. Expertise Chiropterlogique	15
VII. Etude acoustique environnementale	15
VIII. Diagnostic environnemental du milieu souterrain	16
IX. Mobilité et stationnement	16
X. Avis de la MRAe	18
XI. Réponse du porteur du projet à la MRAe	19
XII. Les ERC	19
<b>D - Procès verbal de synthèse</b>	
I. Observations du public	19
II. Demandes du Commissaire Enquêteur	19
III. Réponses du porteur du projet	20
<b>E – Commentaires du Commissaire Enquêteur et Conclusions</b>	
I. Sur le permis d'aménager	20
II. Sur l'étude environnementale	21
III. Avis du Commissaire Enquêteur sur les observations du public et de la Mairie du 11/12	22
IV. Acceptabilité sociale du projet	22
<b>F - Avis du Commissaire Enquêteur</b>	<b>22</b>

## A - Les apports de l'enquête

### **I - L'objet de l'enquête**

*Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'aménagement de six lots à bâtir « La Vallée Verte » quartier de Saint-Menet, sur la commune de Marseille (13011).*

*L'enquête publique se déroulera du 3 décembre 2024 au 7 janvier 2025*

#### Porteur du projet

Il s'agit de la société VASTINT France, domiciliée Le Bourbon 1, Rue de la Vallée Verte 13011 MARSEILLE.

#### Autorité décisionnelle

Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »,  
40 rue Fauchier, 13002 Marseille.

#### Aspects juridiques

a) Le Code de l'Environnement, notamment les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements et les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-21 relatifs aux champs d'application des enquêtes publiques et au déroulement de la procédure administrative de ces enquêtes.

Le projet relève de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement, qui concerne les travaux: constructions et opérations d'aménagement. Il appartient aux projets *soumis d'office à évaluation environnementale* (c'est-à-dire à étude d'impact) au titre des opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>.

b) Le Code de l'Environnement, notamment les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements et les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-21 relatifs aux champs d'application des enquêtes publiques et au déroulement de la procédure administrative de ces enquêtes.

La décision N°E24000088/ 13 du 30 octobre 2024 prise par le Président du Tribunal Administratif de Marseille, Monsieur Thierry TROTTIER, désigne Monsieur Bernard DUMARTIN, retraité, ancien directeur aménagement Néolia, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Marc MILLAUD, directeur SA HLM, en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique susvisée. (Annexe A1)

#### Arrêté

Le Maire de Marseille dûment représenté par Monsieur Eric MERY, Monsieur le Conseiller Municipal Spécial à l'urbanisme et l'aménagement durable, la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, l'intégralité des décisions relatives au droit des sols, y compris pour les projets soumis à régime d'autorisation prévus par une autre législation, et les procédures foncières, a pris un le 7 novembre 2024 un arrêté enregistré sous le n° 2024\_04049\_VDM prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'aménagement de six lots à bâtir la vallée verte sur la commune de Marseille (13011). (Annexe A2)

Le 18 novembre 2024, le Maire a pris un arrêté modificatif portant le n° 2024\_04162\_VDM qui rectifie les références du registre dématérialisé et l'adresse du courriel. (Annexe A3)

## ***II - Le projet et les enjeux***

### ***1 - Le projet***

Le site est situé dans le quartier de Saint-Menet, au lieu dit « Vallée Verte », délimité au Nord par l'autoroute A50 et au Sud par l'Huveaune et la ligne de chemin de fer. A l'Est et à l'Ouest nous avons une continuité de zones d'activités et commerciales.

PA 1.3 PHOTO AÉRIENNE



Le projet consiste à terminer d'aménager la zone sur laquelle se trouve aujourd'hui quatre bâtiments.

La superficie globale du site est de 168 647 m<sup>2</sup>. Le restant à aménager est de 74 244 m<sup>2</sup>. Le bâti existant se compose de quatre bâtiments représentant une surface de plancher de 9 213 m<sup>2</sup> abritant des entrepôts, des bureaux, commerces, industrie, établissement d'enseignement et d'équipements sportifs, restauration.

La totalité du domaine est comprise dans le Permis d'aménager avec environ 80 000 m<sup>2</sup> de SDP de construction neuve sur les parcelles des lots BCCZ et DE.

Ci-joint en *annexe B1* le « Récapitulatif des natures de sols et emprises »

Le projet comprend : (*Annexes B2 & B3*)

- x 4 bâtiments existants
- x 3 bâtiments de parking en aérien (CZ1, CZ2, CZ3) qui en plus du stationnement des véhicules serviront de mur anti-bruits pour le reste de l'opération.
- x 3 bâtiments (CA1, CA2, CA3) au Nord-Ouest du projet
- x 2 bâtiments (CB1, CB2) au Nord-Est du projet
- x 3 bâtiments (B1, B2, B3) au Sud-Ouest du projet
- x 1 bâtiment au (D1) au Sud-Est du projet du projet

La destination de ces ensembles est essentiellement du bureau et de l'activité.

#### PA 4.1 PLAN DE MASSE PROJET

(position de principe qui fera l'objet d'une étude plus précise lors de la phase permis de construire)  
(PLAN DE MASSE CÔTÉ DANS LES 3 DIMENSIONS EN ANNEXE AU FORMAT A1)



### Réponse de VASTINT France aux questions du Commissaire Enquêteur sur le projet (Annexe B4)

#### Le programme

Le programme en 6 lots a été dicté par la nécessité de prendre en compte les règles d'urbanisme actuelles pour l'ensemble du projet.

A savoir :

- x les quatre bâtiments existants pour avoir une application claire des règles d'urbanisme en vigueur, en particulier le décompte des places de stationnement.
- x Prendre en compte les voiries existantes qui sont privées et n'appartiennent pas à VASTINT France.

#### Planning Prévisionnel

Le PC de la première tranche devrait être déposé courant Mars/Avril 2025 pour 5 mois d'instruction minimum.

Nous travaillons actuellement sur le permis de construire de la phase 1 regroupant les bâtiments :- CZ2 (parking silo) – CB - D.

Si obtention du PC, les travaux seraient prévus pour Février 2026 avec une livraison prévue pour 2028. Les phases 2 et 3 s'enchaîneraient selon le même schéma. La phase 2 regroupera les bâtiments CA et le CZ1 (parking silo) et la phase 3 le bâtiment B.

## 2 - Les enjeux

Le permis d'aménager définit le projet comme « l'aménagement d'une friche industrielle ». Il convient toutefois de noter que dans le cas présent, il n'y a ni de démolition d'ancien bâti, ni de dépollution des sols à prévoir du fait d'une ancienne activité industrielle.

### Minimiser les impacts sur l'environnement et allier la qualité de vie.

- x Respecter l'architecture initiale du site
- x Renaturaliser les espaces verts : A l'heure actuelle les parkings sont principalement des parkings de surface (ASE : 750.)
- x Favoriser les liaisons douces tant à l'intérieur du site que vers l'extérieure
- x Préserver et valoriser l'EBC
- x Eviter les mouvements de terre intempestifs.
- x Assurer les continuités écologiques
- x Valoriser les rives de l'Huveaune

Le projet présenté par VASTINT FRANCE reprend tous ces thèmes.

« L'aspect de la composition proposée reprend l'esprit du projet initial des architectes Egger et Pouillon. Les documents retrouvés montrent que la composition d'origine visant à créer des îlots orthogonaux entre eux a été globalement respectée. Nous nous sommes inspirés des formes urbaines existantes pour proposer le plan de composition. Même si l'architecture et les projets ne sont pas complètement figés, les schémas et volumétries qui suivent montrent une capacité réaliste du site, que ce soit en mètres carrés bâtis ou en places de stationnement nécessaires. Le parti pris s'articule autour de plusieurs thèmes majeurs:

- Exclure au maximum la voiture du site et regrouper les stationnements au Nord et à l'Est dans des parkings silos. Ces silos formeront un mur anti-bruit vis-à-vis de l'A50.
- Accueillir la voie douce le long de l'Huveaune et aménager un parc au Sud en lieu et place du parking existant. Ce parc sera l'entrée piétonne du site.
- Établir en cœur de projet, des bâtiments compatibles avec la trame orthogonale de la composition d'origine. En exploitant la hauteur maximale autorisée (22 m) nous avons la volonté de réduire au maximum l'emprise au sol.
- Développer des espaces paysager en prolongation de l'Espace Boisé Classé sur l'ensemble du site.
- Aménager les espaces extérieurs afin d'en faire un pôle de vie.

### Réponse de VASTINT France aux questions du Commissaire Enquêteur sur le projet. (Annexe B4)

Pour l'aménagement et la renaturation des berges de l'Huveaune, le porteur de projet est la Métropole AMP, assuré par son service GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations).

#### Terrassements

D'une manière générale, l'implantation des immeubles est ajustée au terrain naturel et respecte la topographie. Le terrassement restera minimum et tendra à équilibrer les volumes de déblais et de remblais. Seuls, les parkings silos auront un niveau de sous-sol et il est imaginé de même un socle de parking pour les îlots B. Concernant le parc Sud, il est prévu au minimum de décaisser les matériaux stériles, enrobé et tout venant. Le niveau final sera calé en coordination avec les services en charge de l'aménagement de la voie douce et des berges de l'Huveaune.

#### Redonner de la place au fleuve en partie sud

La présence de l'Huveaune en partie Sud porte une richesse en termes de qualité environnementale et paysagère du site. Le projet souhaite proposer la désimperméabilisation maximum des sols en conservant un minimum de places de stationnements extérieures qui seront aménagées en stabilisé ou en mélange terre-pierre pour s'intégrer au mieux dans le nouvel aménagement naturel. La création d'un parc fluvial apportera fraîcheur et bien-être aux usagers et permettra aussi à la biodiversité de s'étendre au-delà de l'espace restreint des berges comme aujourd'hui. Ce parc prévoit la plantation de nombreux arbres et arbustes représentatifs de la ripisylve (peupliers, saules, aulnes, frênes, cornouillers, amélanchiers, vitex, prairies mixtes, etc.). Enfin, la création d'un accès au site par le biais de la voie verte de l'Huveaune permettra de le relier de manière douce à la gare de la Barrasse, à Marseille et à Aubagne.

### Soigner le patrimoine architectural

La prise en compte du caractère patrimonial du site se fera dans le projet à différents niveaux. En termes de constructions nouvelles, mais aussi par la valorisation des espaces extérieurs à proximité de ces bâtiments. Les espaces attenants seront aménagés sous forme de jardins d'agréments qui permettront de désimperméabiliser l'existant, de replanter généreusement par des arbres et des massifs arbustifs et enfin de créer des espaces de convivialité et de rencontre. Ces ensembles participeront fortement au rafraîchissement de ces îlots. Une attention particulière sera portée sur les matériaux et le design des mobiliers et des ouvrages pour que ceux-ci s'intègrent dans l'aspect architectural des bâtiments patrimoniaux.

### Valoriser l'espace boisé classé

Un travail de renaturation de l'Espace Boisé Classé est en cours pour redonner une vraie qualité environnementale à cet espace. Le projet souhaite offrir aux usagers cet espace naturel comme un poumon vert où se promener et se ressourcer. Des chemins d'accès y seront aménagés en tenant compte cette fois du caractère naturel et environnemental du site. Nous assurerons un suivi de la biodiversité dans le temps. »

## **B - Le déroulement de l'Enquête Publique**

### ***I - Pièces constituant le dossier soumis à l'enquête publique***

- A01 Arrêté la Vallée Verte n°204-04049-VDM
- A01-1 Arrêté modificatif la Vallée Verte n° 2024-04162
- A02 Avis d'enquête publique
- A03 Liste des pièces du dossier consultable sur le registre numérique
- A04 Justificatif 1ère publication EP du 18 novembre 2024 journal La Provence, annonces légales\_BDR.
- A05 Justificatif 1ère publication EP du 25 novembre 2024 journal La Marseillaise annonces – légales - BDR.

\* #

#### ***I – PERMIS D'AMÉNAGER***

- A DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER – CERFA avec récépissé Mairie
- B PA 00 – PAGE DE GARDE PERMIS D'AMENAGER
- B PA 01 – SOMMAIRE
- B 1 PA 1 - DOCUMENTS GÉNÉRAUX
- B 2 PA 2 - NOTICE GÉNÉRALE
- B 3 PA 2.1 - NOTICE DESCRIPTIVE
- B 4 PA 3 – PLAN ÉTAT ACTUEL
- B 5 PA 4 – COMPOSITION
- B 6 PA 5 – COUPES
- B 7 PA 6 - PHOTOGRAPHIES
- B 8 PA 7 – PHOTOGRAPHIES
- B 9 PA 8 – PROGRAMME ET PLANS DE TRAVAUX
- B 10 PA 9 – DOCUMENTS GRAPHIQUES ET HYPOTHÈSES D'IMPLANTATION
- B 11 PA 10 – CAHIER DES CHARGES
- B 12 PA 12 – STATUT DE L'ASL
- B 13 PA 16 – DÉFRICHEMENT
- B 14 PA 16.2 – ATTESTATION ET GESTION POLLUTION PROJET
- C 15 PA- 28 CAHIER DES CHARGES – Étude de sûreté et de sécurité publique

## *II – ETUDES D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT*

D	16	PA 14 – ÉTUDE IMPACT
D	17	PA 14.01 COUVERTURE
D	18	PA 14.02 SOMMAIRE
D	19	PA 14.1 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE
D	20	PA 14.2 DESCRIPTION DU PROJET PARTIE 1 SUR 2
D	21	PA 14.2 DESCRIPTION DU PROJET PARTIE 2 SUR 2
D	22	PA 14.3 ÉTAT ACTUEL MILIEU NATUREL PARTIE 1 SUR 2
D	23	PA 14.3 ÉTAT ACTUEL MILIEU NATUREL PARTIE 2 SUR 2
D	24	PA 14.4 ÉTAT ACTUEL MILIEU HUMAIN PARTIE 1 SUR 3
D	25	PA 14.4 ÉTAT ACTUEL MILIEU HUMAIN PARTIE 2 SUR 3
D	26	PA 14.4 ÉTAT ACTUEL MILIEU HUMAIN PARTIE 3 SUR 3
D	27	PA 14.5 INCIDENCES NOTABLES DU PROJET
D	28	PA 14.6 MESURES PRÉVUES PAR LE Maître d'Ouvrage
D	29	PA 14.7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION
E	30	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000
F	31	DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU MILIEU SOUTERRAIN
G	32	ÉTUDE ACOUSTIQUE ENVIRONNEMENTALE (Actualisée Septembre 2024)
H	33	EXPERTISE CHIROPTEROLOGIQUE (Actualisée Août 2024)
I	34	ÉTUDE AIR ET SANTÉ (Actualisée Juillet 2024)
J	35	ÉTUDE DE MOBILITES – OFFRE DE STATIONNEMENT (Actualisée Juillet 2024 – Ind B)

## *III – AVIS MRAe*

K	36	AVIS DÉLIBÉRÉ MRAE
L	37	Mémoire en réponse à l'avis délibéré de la MRAe du 21/02/2024

## *IV – ANNEXES*

M	1	DIAGNOSTIC ARCHÉOLOGIQUE
M	2	PPRI
M	3	CONFORMITÉ DSLE
M	4	LISTES DES PARCELLES
N	5	PLAN DE PRINCIPE DES TERRASSEMENTS
N	6	PLAN DE MASSE ENVIRONNEMENT PROCHE
N	7	PLAN DE MASSE PROJET
N	8	PLAN DE MASSE PROJET – SERVITUDE GAZ
N	9	PLAN SYNTHÈSE DES VOIRIES
O	10	PLAN MASSE A1 – 18
P	11	PLAN MASSE VOIRIE A1 – 13
Q	12	PLAN CADASTRE A1 – 19

\* Renvoi au n° de dossier

# Numérotation chronologique des documents

## **II - Lisibilité et compréhension du dossier**

Le dossier est très conséquent et très complet, avec :

- x l'étude d'impact sur l'environnement, avec son résumé non technique, (phase permis d'aménager.)
- x l'avis de la MRAe
- x le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à la MRAe.
- x l'évaluation Natura 2000
- x Diagnostic environnementale du milieu souterrain
- x Etude acoustique Environnementale

- x Expertise Chiroptérologique
- x Analyse Air – Santé
- x Différents plans (cf C – III - 1)

Au delà des études, de nombreux schémas, photographies et représentations en 3D du projet, permettent une bonne compréhension de l'opération et de ses enjeux.

*NB : Il n'y a pas eu de pièces rajoutées encours d'enquête*

### **III - Préparation et organisation de l'enquête publique**

#### 1) - Réunions préalables à l'enquête publique

Les réunions préalables à l'ouverture de l'enquête publique sont au nombre de quatre (4).

- x 04 novembre 2024 Mairie Sce de l'Urbanisme
- x 15 novembre 2024 Techni Architecture ( Maître d'œuvre)
- x 22 novembre 2024 Visite du site avec le Maître d'œuvre et le porteur du projet Vastint
- x 26 novembre 2024 RDV avec Sylvain SOUVESTRE Maire du 11/12

#### 2) - Publicité

Les mesures réglementaires de publicité ont été respectées.

Parution dans les journaux de l'avis d'enquête publique (Annexe A4) :

La Marseillaise les 18 novembre 2024 et 9 décembre 2024. (Annexes A5 et A7)  
La Provence les 18 novembre 2024 et 12 décembre 2024. (Annexes A6 et A8)

Les affiches ont été posées :

Mairie Centrale (Annexe A9)  
Mairie du 11/12 et (Annexe A10)  
Sur le site (Annexe A11)

Autres actions :

La Mairie a diffusée l'information :

- x sur son site internet Marseille 11/12
- x Au travers des CIQ de Saint-Menet, Saint-Marcel, La Millière, La Barasse, La Valentine

#### 3) - Recueil des observations du public

##### *a - Permanences réalisées*

Il y a eu CINQ permanences de réalisées. Deux au siège de l'enquête publique et trois en mairie de secteur.

Mairie de Marseille, Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », 40 rue Fauchier, 13002

Marseille, siège de l'enquête :

Mardi 3 décembre 2024 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)

Mardi 7 janvier 2025 de 13h30 à 16h30 (clôture de l'enquête)

Mairie des 11ème et 12ème arrondissements, La Bastide Cazaulx - Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille :

Mardi 10 décembre 2024 de 14h00 à 16h30,

Mardi 17 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,

Vendredi 3 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

#### *b - Registres papiers et dématérialisés*

Le public a pu consigner ses observations et propositions :

- du mardi 3 décembre 2024 à 9h00 au mardi 7 janvier 2025 à 16h30 à la Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », (siège de l'enquête), 40 rue Fauchier, 13002 Marseille,

- du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 et à la Mairie des 11ème et 12ème arrondissements – La Bastide Cazaulx, Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

- sur les registres d'enquête publique disponibles en Mairie de Marseille et en Mairie des 11ème et 12ème arrondissements,

- sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert sur le site internet suivant :

x <https://www.registre-numerique.fr/lavalleeverte-vastintfrance>

- par courriel à l'adresse suivante :

x [lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr](mailto:lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr)

- par courrier (le cachet de la poste faisant foi) adressé à Monsieur Bernard DUMARTIN, commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », 40 rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20.

### ***IV - Les enseignements de l'enquête publique et participation du public.***

#### ***1.- Information et participation du public***

L'information du public a été faite de manière satisfaisante.

#### ***2 - Observations et contributions du public***

Bien que les règles d'information du public aient été respectées, il y a eu une seule observation déposée sur le registre papier de la Mairie du 11 / 12. Il s'agit de représentants du CIQ de La Millière. Pas de commentaire mentionné.

#### ***Observations déposées.***

Support	Nombre
Registre papier	1
Courrier	0
Registre numérique	0
e-mail	0
<b>Total</b>	<b>1</b>

Il n'y a pas eu d'observation et/ou contribution du public déposées sur le registre dématérialisé.

Par contre il y a eu de nombreuses consultations sur le site du registre dématérialisé.

Nous avons constaté entre le 3 décembre 2024 et le 7 janvier 2025 (Annexe A 12) :

Nombre de visiteur	40
Nombre de visite	43
Visualisation de document	590
Téléchargement de document	543
Contributions déposées sur le registre	0
Contributions déposées par e-mail	0

**NB : PubliLégal précise :**

« Nous distinguons les visiteurs des visites car un visiteur (comptabilisé une seule fois) peut se connecter plusieurs fois et donc engendrer plusieurs visites sur le registre numérique.

Nous distinguons également la visualisation et les téléchargements car pour chaque document, il existe la possibilité de soit le visualiser, soit de le télécharger.»

## **V - Clôture de l'Enquête Publique**

L'Enquête Publique a été clôturée le mardi 7 janvier 2025 à 16h30.

Le Commissaire Enquêteur a récupéré les documents soumis à l'Enquête Publique et le registre papier :

- x le jour même au siège de l'enquête rue Fauchier, 13002 Marseille.
- x le 8 janvier 2025 en mairie de secteur du 11/12.

## **C - Appréciation du PROJET**

### **I. Avis de la Mairie**

Une réunion a eu lieu en Mairie du 11/12 le 26 novembre 2024 en présence de Monsieur le Maire S. SOUVESTRE, Madame ML. D'ORSO Responsable de l'urbanisme et Monsieur JM. BERT Adjoint délégué aux transports et à la mobilité.

La commune ne voit que des avantages à la réalisation de cette opérations tant sur le plan environnemental qu'économique ainsi que sur l'acceptabilité du projet par la population.

#### 1) Aspects environnementaux

L'activité développée de bureau est globalement non polluante.

L'aménageur VASTINT France va renaturaliser cette zone en :

- x créant une coulée verte le long de l'Huveaune (suppression des parkings de surface)
- x valorisant l'EBC situé à l'Ouest de la zone
- x créant des espaces ludiques à l'intérieur de la zone qui seront ouverts au public.
- x les parkings seront réalisés sous forme de silo pour minimiser l'imperméabilisation des sols

La Mairie a confirmée que la concertation avec la Métropole concernant la création d'une desserte par bus montée du Commandant de Robien était en cours.

#### 2) Aspects économiques

Tant pendant la phase de construction que pendant la phase d'exploitation ce projet va être d'un apport d'activité indéniable.

La Mairie a souligné la qualité des échanges avec VASTINT France.

#### 3) Acceptabilité du projet par le public.

Le public est satisfait du futur aménagement de la zone. En effet il n'y a pas de création de nouvelles activités dangereuses et polluantes et la population bénéficiera d'un nouvel espace vert aménagé.

### **II. Avis du Commissaire Enquêteur sur les observations du public et de la Mairie**

#### 1) Le public

Une seule visite du représentant du CIQ de La Millière . Pas d'observation déposée.

Cette absence de dépôt d'observation ou de contribution de la part du public peut s'expliquer :

- x du fait de la situation du projet qui se situe déjà dans un environnement industriel et/ou d'activités, bordée au Nord par l'autoroute A50 et au Sud par la voie de chemin de fer,

- x l'absence d'habitation à proximité,
- x pas de création d'activité polluante et/ou dangereuse
- x la qualité du projet qui va transformer une friche en un parc public, générer des espaces verts, renaturaliser l'EBC, aménager les bords de l'Huveaune sachant que tous ces espaces seront accessibles au public.
- x Créer une voie verte entre le site et la gare de la Barasse.

Ni le site ni le projet ne représentaient d'enjeux particuliers concernant la vie au quotidien des habitants du quartier.

## 2) La Mairie

La Mairie exprime un avis favorable au projet tant sur le plan environnementale qu'économique ainsi que sur l'acceptabilité du projet par la population.

## **III. Étude d'impact sur l'environnement**

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité, la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural, archéologique et les paysages ainsi que de la sécurité publique..

De même elle doit intégrer les travaux, installations, ouvrages ou autres interventions qui sont nécessaire à la réalisation du projet.

Par ailleurs, la loi « Climat & Résilience » portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette »

Dans l'étude d'impact nous trouvons :

- x Le résumé non technique ( Pièce PA 14 Chapitre 1)
- x L'état initial de l'environnement, milieu naturel et humain (Pièce PA 14 § 3 et § 4)
- x Les différentes hypothèses d'aménagement (Pièce PA 14 § 5)
- x La démarche ARC (Pièce PA 14 § 6)
- x Les méthodes utilisées pour établir le rapport (Pièce PA 14 § 7).

*L'étude d'impact fournie par VASTINT France est conforme à la réglementation en vigueur.*

### 1 ) Les études menées

<i>Noms</i>	<i>Prestations</i>
FIELD – 83920 La Motte	Environnement
SAS Solutions Conseils 77700 – Chessy	Etude de sûreté et de sécurité publique
GINGER BURGEAP – 84911 Avignon	Diagnostic environnementale du milieu souterrain
NOVACERT – 13290 Aix-en Provence	Etude acoustique Environnementale
Reynier Environnement – 83560 Ginasservis	Expertise Chiroptérologique
ISPIRA – 13290 Aix-en-Provence	Analyse Air - Santé

### 2 ) Résultats des études

Les études ont été menées sur :

- x poussières minérales
- x rejets atmosphériques de combustion
- x besoins en énergie
- x topographie et érosion des sols

- x eaux souterraines, eaux superficielles
- x espaces naturels, zonages de protection et d'inventaire
- x espaces naturels, habitats naturels (au sens habitats et écosystèmes)
- x espaces naturels, intérêt patrimonial de la flore
- x espaces naturels, intérêt patrimonial de la faune
- x espaces naturels, fonctionnalités écologiques
- x contexte socio-économique
- x infrastructures - circulation - trafic
- x organisation et l'utilisation de l'espace
- x risque d'accidents
- x air-santé :
- x émissions lumineuses
- x émissions lumineuses
- x bruit vibrations
- x déchets et résidus
- x patrimoine culturel et archéologique
- x monuments historiques et sites inscrits et/ou classes
- x perception du projet dans son contexte paysager
- x risques subis et risques induits
- x risque transport de matières dangereuses
- x risque inondation (PPRi Huveaune)
- x risque retrait et gonflement des argiles
- x risque sismique
- x présence potentielle de radon
- x autres (sites pollués ; anciens sites industriels ; etc.)
- x arrêtés de catastrophes naturelles

### 3 ) Conclusions

Les impacts négatifs théoriques, évalués avant mesures d'évitement, réduction ou compensation, les plus notables concernent essentiellement :

- x La problématique de l'écoulement des eaux superficielles (milieu physique).
- x La problématique des habitats d'intérêt communautaire, la présence d'espèces végétales spontanées et d'une espèce animale patrimoniale.
- x La problématique des fonctionnalités écologiques liées (milieu naturel, trame bleue locale) et des éléments d'intérêt paysager (trame bleue locale et trame d'origine de l'Usine Nestlé).
- x Les conséquences de la nouvelle activité au regard du trafic, de la production de déchets, etc. (milieu humain).
- x Les nuisances subies (bruit et pollution de l'air, dues aux infrastructures voisines).
- x Le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD, milieu humain), lié principalement à l'A50.
- x Le risque de retrait et gonflement des argiles (milieu humain).

Pour l'ensemble des études nous avons un résultat « *Impact négatif modéré à nul.* »

A noter, les impacts positifs (théoriques) sur l'économie, l'emploi ainsi que sur la requalification, valorisation et modernisation de la friche industrielle.

### 4 ) Mesures prévues par le porteur du projet

a) - *Evitements envisagés.*

- En phase amont de conception du projet : les possibilités d'évitement géographiques ont été

étudiées et inscrites dans le plan de masse retenu.

- En phase de travaux d'aménagement : les habitats conservés seront clôturés, afin d'éviter que les bases de vie et de chantier ne s'y installent (pas de stockage, pas de circulation d'engins) et des panneaux de signalisation indiqueront l'interdiction de fréquentation pour cause de préservation d'un milieu naturel sensible.
- En phase finale d'exploitation et de fonctionnement du pôle d'activités économiques : les habitats concernés se trouveront exclus du périmètre accueillant les équipements et les lots d'activité. Ils seront maintenus de façon pérenne en espaces paysagers.

#### *b) - Réduction*

Les mesures de réduction envisagées sont :

- Des mesures géographiques : les incidences sont minorées en « rendant » une partie des espaces à la nature (corridors écologiques, espaces verts)
- Des mesures techniques :
  - Gestion des eaux de ruissellement : l'imperméabilisation supplémentaire sera gérée par des dispositifs de rétention installés sur les toitures des nouveaux bâtiments (complément du bassin de rétention préexistant sur le site au sud).
  - Interventions ou prescriptions pour atténuer des nuisances identifiées (exemple : construction d'un écoduc ou passage inférieur pour la faune au niveau où la voie interne du pôle d'activités traverse le corridor écologique préservé constitué par la « vieille » haie de platanes.

#### *c) - Description des mesures spécifiques*

Protection de l'EBC, éco-gestion, corridors écologiques (faune, flore, insectes), éclairage nocturne

#### *d) - Compensation*

*Aucune mesure compensatoire n'a été rendue nécessaire*, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ayant pu être évités ou suffisamment réduits pour ne plus être notables.

### **IV. NATURA 2000**

*Etude établie par FielDD (septembre 2024)*

Le projet est situé en dehors des sites Natura 2000.

#### Conclusion de l'étude

L'expertise environnementale a mis en évidence la présence d'habitats naturels des sites Natura 2000 environnants et la présence potentielle ou possible d'espèces des dits sites, nécessitant l'application de mesures strictes pour éviter ou réduire les impacts du projet sur ces dernières.

En respectant les mesures d'évitement (E), de réduction (R) et d'accompagnement (A) proposées, les travaux projetés n'auront pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 présents dans l'environnement du projet.

Les mesures d'accompagnement permettront même un gain d'attractivité et de fonctionnalité écologique important du site de projet, renforçant sa trame verte interne.

**Le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence négative sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 environnants.**

#### Avis du Commissaire Enquêteur

*Le porteur du projet a déjà pris en compte le programme de mesures ERA*

### **V. Volet Air & Santé**

*Etude établie par ISPIRA (31 juillet 2024)*

#### Conclusion de l'étude

La qualité de l'air sur l'emprise du projet est compatible avec sa réalisation au regard du respect

des valeurs repères françaises en vigueur actuellement, à l'horizon du projet ainsi qu'à l'horizon du projet + 20 ans. Le projet n'entraînera pas de dégradation *notable* de la qualité de l'air sur la zone.

Avis du Commissaire Enquêteur

*Pas d'impact du projet.*

**VI. Expertise Chiropterologique**

Etude établie par Reynier Environnement (13 septembre 2024)

Synthèse de l'étude

Le site d'étude est fréquenté par une petite diversité chiroptérologique (9/10 espèces).

La localisation très urbaine du site d'étude, la proximité de l'autoroute et des zones commerciales très éclairées expliquent cette faible diversité d'espèces. Les espèces lucifuges sont absentes du secteur.

Les abords de l'Huveaune attirent, quant à eux, de nombreuses chauves-souris qui y trouvent une quantité de proies à consommer. Cette rivière joue également un rôle important de corridor de déplacement dans cette zone très urbanisée avec de nombreux obstacles de franchissement (autoroute notamment). Il importe donc de conserver les berges de l'Huveaune le plus naturel possible afin qu'une ripisylve s'y développe favorisant les déplacements de chiroptères en toute sécurité. La renaturation du parking sud permettra dans un délai de quelques années (10 ans environ), de conforter ce rôle de corridor joué par l'Huveaune. La densification de la ripisylve de l'Huveaune par cette renaturation sera un gain important pour l'ensemble des chiroptères présents sur le site.

Des arbres remarquables sont identifiés sur le site. Ces arbres devront être conservés afin de maintenir des gîtes potentiels disponibles pour les chauves-souris arboricoles.

Enfin, un boisement de chêne est présent dans la partie nord-ouest du site. Ce boisement devra également être conservé. Sa maturation permettra la création de futurs gîtes arboricoles. De plus, ces arbres présentent de trous d'émergence de coléoptères saproxyliques, dont le Grand Capricorne, espèce protégée au niveau national.

En respectant les mesures d'évitement et de réduction proposées, **les travaux projetés n'auront pas d'incidences notables sur les populations de chiroptères protégées présentes sur le site**. La mesure d'accompagnement permettra même un gain d'attractivité et de fonctionnalité important pour les chiroptères.

Avis du Commissaire Enquêteur

*Le porteur du projet a déjà pris en compte les mesures d'évitement et de réduction proposées. Création d'une allée verte de haute tige allant du Nord au Sud à partir de l'Huveaune entre les bâtiments Bourbon et Moka.*

**VII. Etude acoustique environnementale**

Etude établie par Novacert (02 septembre 2024)

Synthèse de l'étude

L'augmentation du trafic sur l'axe routier **n'a pas d'influence** sur les bâtiments existants du fait de l'environnement sonore qui est principalement impacté par le bruit de l'A50. Des augmentations de niveaux sonore > à 2dB(A) ont été constatés mais celles-ci sont dû aux effets de réflexions des bâtiments du projet. Dans tous les cas les variations de niveaux sonores en façades sont réglementaires suivant le Décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995 et Arrêté du 5 mai 1995.

Avis du Commissaire Enquêteur

*Voir ci-dessous § E – III - 2*

## **VIII. Diagnostic environnemental du milieu souterrain** **Etude établie par GINGER (01 février 2024)**

### **Synthèse de l'étude**

Les résultats d'analyses ont mis en évidence :

- ✓ sur les sols,
- x l'absence d'impact ;
- x une qualité agronomique marquée par des sols calcaires, à pH très basique qui possède une capacité de rétention d'eau importante. Les teneurs en matière organique sont plus importantes au droit du lot CZ3 ainsi qu'au droit du lot D,
- x des sols inertes au regard de l'arrêt du 12 décembre 2014 ;
  
- ✓ sur les gaz du sol, l'absence de composés volatils.

**Compte tenu des résultats, l'état du site apparaît compatible avec les usages projetés**

### **Recommandations**

- ✓ Réutiliser des terres excavées dans la mesure du possible ;
- ✓ Retenir des espèces en lien avec la qualité des sols de surface (plantes très tolérantes à la sécheresse, aux sols très basiques et aux fortes teneurs en calcaire) ou pour élargir la liste des plantes, il sera nécessaire d'apporter un amendement rééquilibrant le pH et la teneur en calcaire.
- ✓ En cas d'évacuation hors site, ces terres pourront soit être réutilisées/revalorisées moyennant le respect du guide du BRGM concernant la réutilisation des terres excavées du SSP hors site soit être éliminées en installation de stockage de déchets inertes..

### **Avis du Commissaire Enquêteur**

*Le porteur du projet a déjà pris en compte ces recommandations (cf § A – II - 2 déblais/ remblais)*

## **IX. Mobilité et stationnement**

*Etude établie par Horizon Conseil (Juillet 2024 Indice B)*

### **1) Circulation**

Des niveaux de trafic contrastés, élevés au nord d'A50, plus modérés au sud de l'autoroute et cohérents avec le gabarit des voies de circulation.

### **2) Accès au site**

Absence de dysfonctionnement est justifié par des trafics HORAIRES relativement limités en entrée du site (205 véh/h maxi) et par une capacité de stockage significative de 11 véhicules, la barrière d'accès étant située à 55 m du carrefour.

### **3) Stationnement (Annexe B 2)**

*Le projet Business Garden Marseille :*

- > 1 437 places de stationnement VL prescrites au titre du P.L.U.i, soit une capacité inférieure aux besoins réels proches de 1 700 places (1 696) ► un différentiel justifié par la norme retenue pour les surfaces tertiaires,
  - > une offre projetée par Vastint répondant globalement aux besoins : 1 727 places
- Après réalisation du projet et à l'échelle de l'ensemble du Domaine de la Vallée Verte :
- > une offre de 2 133 places intégrant deux parkings silos d'une capacité cumulée de 1 155 places,
  - > une offre répondant globalement aux besoins prévisionnels de près de 2 160 places (suivant les ratios et indicateurs de mobilité retenus),
  - > La possibilité d'intégrer à terme un parking supplémentaire à l'est de la rue de la Vallée Verte suivant la programmation définitive du site, son rythme de commercialisation et ses besoins réels de stationnement liés notamment au développement des offres de mobilité alternatives à

la voiture particulière.

**Réponse de VASTINT France aux questions du Commissaire Enquêteur sur le projet. (Annexe B4)**

Quelle est la règle de calcul des parkings dans le PLUi ?

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SDP Commerces / activités de service : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SDP ERP / équipements sportifs : pas de ratio « le nombre de places doit être suffisant »  
Restauration : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> SDP

Quel est le nombre de parking réalisé sur l'ensemble de l'opération ?

Le nombre de places construites dans le cadre du PA est de 1 990 places. Le nombre de places existantes est de 406 places (après suppression du parking Sud). Le nombre total futur de places sera donc de 1 990 + 406, soit 2 396 places pour un besoin de 1 889 places.

Silo CZ3 : Devenir du silo CZ3 ?

Le parking silo CZ3 fait actuellement l'objet d'une discussion avec Vastint qui préférerait y construire un parking aérien arboré (cf. plan ci-dessous). Le nombre de places créées passerait de 280 environ à 97 places environ.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

*L'excédent définitif serait donc de 324 places. Qui plus est avec la construction des silos l'imperméabilisation des sols est minimisée.*

**4) Desserte en transport en commun**

**a) – RTM**

Le Domaine de la Vallée Verte bénéficie de la desserte en transports en commun du réseau métropolitain de la R.T.M., circulant :

- au nord de l'autoroute A50 : la ligne 51 Centre Commercial La Valentine – La Reynarde
- au sud de l'autoroute A50 :
  - L15 Métro Ste Marguerite Dromel – Les Escourtines / La Valentelle
  - L40 Métro La Timone – La Solitude
  - L50 Métro Castellane (M1/M2/T3) – Les Escourtines
  - L240 du réseau Le Car Marseille – La Penne s/Huveaune – Aubagne

Une offre suivant cinq lignes, assurant des liaisons depuis/vers :

- les pôles d'échanges Métro – Bus de Castellane (M1/M2), de Sainte Marguerite Dromel (M2), de la Timone (M1), de la Fourragère (M1) et des Caillols (T1)
- Le quartier de la Valentine et le Centre Commercial,
- Les quartiers Romain Rolland, St Loup, La Valbarelle, La Barasse, St Marcel, La Millière et les Escourtines, St Pierre, La Pomme.

*La création d'une ligne via la montée du Commandant De Robien, au Nord du site, est en cours d'étude par la RTM.*

**b) - Gare RER La Barasse**

Une offre insuffisamment attractive et une accessibilité limitée à la rive gauche de l'Huveaune. Une accessibilité piétonne médiocre au Domaine de la Vallée Verte malgré la présence de cheminements piétons sur chacun des deux itinéraires Est (via le chemin de la Millière) et Ouest (via la rue Bancal) , des temps de parcours piétons proches de 30 mn en raison de l'absence d'un lien direct (franchissement de l'Huveaune projeté à court terme).

### *c) - Navette*

La Vallée Verte a mis en place une navette qui permet de rejoindre les principaux points d'intérêt du quartier. ( La Millière, La Barasse Albert, Léon Bancal - Les 3 Palmes, La Sablière - La montre, Centre Commercial, La Valentine 1, La Vallée Verte). Il y a un service de 4 navettes le matin et 4 le soir.

### 5) Accessibilité cyclable

Le Domaine de la Vallée Verte à moins de 15 mn des quartiers de :

- › La Valentine,
- › Les Accates,
- › Les Camoins,
- › Saint Menet,
- › La Millière
- › La Barasse,
- › Saint Marcel,
- › La Valbarelle,
- › Le Centre Commercial de la Valentine,
- › La Penne sur Huveaune.

Une proximité avec les secteurs résidentiels et commerciaux périphériques, en terme de temps de parcours, mais une accessibilité sous conditions.

### 6) Accessibilité piétonne

Le réseau viaire dispose toutefois de cheminements piétons sur une grande partie de son linéaire aux abords du Domaine de la Vallée Verte, notamment rue de la Vallée Verte, Montée du Commandant de Robien.

Il sera aménagé une voie verte le long de l'Huveaune ou les parkings Sud vont être renaturalisés.

Une liaison Rive Gauche – Rive Droite en limite Sud du Domaine de la Vallée Verte, en cours d'étude.

*Réponse de VASTINT France aux questions du Commissaire Enquêteur sur le projet.*

*Le projet de la passerelle est porté par la SOLEAM. La passerelle sera située hors périmètre du projet, coté sud-ouest. La construction est prévue courant 2025 / 2026.*

## **X. Avis de la MRAe**

La MRAe a rendu son avis délibéré n°2024APPACA10/3611 le 21 février 2024. Il s'agit d'un « avis simple ».

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- x la réduction des nuisances (bruit, pollution de l'air) et des risques sanitaires associés ;
- x la lutte contre le changement climatique ;
- x la prise en compte de la pollution des sols et des eaux ;
- x la qualité du paysage ;
- x la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- x la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques.

Par rapport au projet, la MRAe recommande de compléter le plan des voiries par l'identification des pistes cyclables internes et de leur connexion avec les futurs itinéraires cyclables autour du site, et du stationnement pour les vélos

## **XI. Réponse du porteur du projet à la MRAe.**

Le porteur du projet rappelle que le projet est situé dans un environnement tertiaire bordé par l'autoroute A50 au Nord et la voie de chemin de fer au Sud.

A la demande de la MRAe, le porteur du projet a complété les données par les études suivantes :

- ✓ *ISPIRA, Volet Air et Santé , (31/07/2024).*
- ✓ *GINGER (Diagnostic environnemental du milieu souterrain, lots CZ3 et D (01/02/2024)*
- ✓ *HORIZON CONSEIL (Actualisation de l'étude de mobilités dans le cadre de l'étude d'impact environnemental*
- ✓ *Assistance à la définition de l'offre de stationnement et des principes d'accès aux parkings – (Juillet 2024 Ind B).*
- ✓ *NOVACERT (Etude acoustique environnementale VALLEE VERTE VASTINT - P825 – (23/05/2023).*
- ✓ *REYNIER ENVIRONNEMENT (Expertise chiroptérologique - 08 2024 – N°01 / rev B )*

A la demande de la MRAe, le porteur du projet a fourni l'évaluation des incidences Natura 2000 datée du 18 septembre 2024. (cf § C II)

Le projet prend en compte l'ensemble de ces problématiques

## **XII. Les ERC (Eviter – Réduire – Compenser )**

Les mesures prévues sont détaillées au § D – I - d, ci-dessus.

La conclusion se résume dans le fait que : « aucune mesure compensatoire n'a été rendue nécessaire, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ayant pu être évités ou suffisamment réduits pour ne plus être notables. »

## **D – Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur**

Le Procès-verbal de Synthèse a été remis à VASTINT France ainsi qu'au BET Techni Architecture le mardi 14 janvier 2025. (Annexe A13)

### **I. Observations du public**

Sans objet

### **II. Demandes du Commissaire Enquêteur**

#### Compositions des 6 lots

Quels est la composition des 6 lots ?

#### Parking

Quelle est la règle de calcul des parkings dans le PLUi ?

Quel est le nombre de parking réalisé sur l'ensemble de l'opération ?

#### Silo CZ3

Devenir du silo CZ3 ?

### Liaison Rive Gauche – Rive Droite en limite Sud du Domaine de la Vallée Verte

A quel niveau précisément ?

Qui est le porteur du projet ?,

Avancement des études ?.

Échéance ?

### Aménagement des berges de l'Huveaune

Qui est le porteur du projet ?,

Avancement des études ?.

Échéance ?

### Planning prévisionnel

Quel est le planning prévisionnel de réalisation des différents lots ?

Dates prévisionnelles de dépôt des permis de construire ?

### **III. Réponses du porteur du projet**

La réponse du maître d'ouvrage a été reçue le 14 janvier 2025. Elle est jointe en annexe B4.

Les réponses du maître d'ouvrage ont été incluses aux endroits dédiés dans le rapport.

## **E - Commentaires du Commissaire Enquêteur et Conclusions**

### ***I - Sur les permis d'aménager***

Le permis d'aménager définit le projet comme « *l'aménagement d'une friche industrielle* ».

Il convient toutefois de noter que dans le cas présent il n'y a ni de démolition d'ancien bâti ni de dépollution des sols à prévoir du fait d'une ancienne activité industrielle.

Le projet s'inscrit dans une zone à vocation tertiaire et d'entrepôt, délimité au Nord par l'autoroute A50 et au Sud par la voie de chemin de fer.

Le site était initialement occupé par l'usine Nestlé.

Un bâtiment a fait l'objet d'un classement dans la liste des « *éléments bâtis remarquables du PLUi de Marseille, plus précisément faisant partie du patrimoine historique, architectural et paysager de la commune.* »

Le porteur du projet a tenu à reprendre ce type de bâtiment tant dans sa forme architecturale que de l'aménagement de l'espace.

Les façades sont aménagées en fonction des orientations de chaque bâtiment. Le relief du site est utilisé intelligemment pour éviter tous mouvements de terre inutiles. Certains bâtiments auront des accès en point haut et points bas.

La création de parking sous forme de silo, pour à la fois minimiser l'imperméabilisation des sols et créer un mur anti bruit végétalisé pour isoler le site de l'autoroute A50.

La création de cheminement doux à l'intérieur de la zone. Il n'y aura pas de nouvelles voiries à l'exception de celle qui desservira les parkings en silo.

Le permis d'aménager prévoit de conserver et/ou créer 60% d'espaces libres et 67% si l'on prend en compte l'EBC situé à l'Ouest du projet, sachant que le PLUi impose 15%.

Un point important à noter c'est que la société VASTINT France qui porte le projet restera propriétaire de l'ensemble des bureaux, entrepôts et activités qui sont uniquement destinés à la location. Cela est un gage de pérennisation du site.

Sur la conception des nouveaux bâtiments on remarquera leurs polyvalences.

## **II - Sur l'étude environnementale – Les points forts**

### 1) Le milieu naturel

Le site de projet n'est couvert par aucune protection ni inventaire du patrimoine naturel : ni zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II, ni site appartenant au réseau Natura 2000, ni espace naturel sensible du département, ni Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, ni Réserve Naturelle régionale ou nationale, ni Parc Naturel. Cependant, des périmètres à statut sont présents sur le territoire marseillais (ils concernent principalement les grands ensembles naturels : Massif des Calanques, Iles Marseillaises, Cap Canaille, Massif du Grand Caunet, Chaîne de l'Etoile et Massif du Garlaban.)

En matière d'incidences, au titre des espaces naturels inventoriés, les enjeux sont très faibles à nuls, tant en phase chantier que d'exploitation du projet car celui-ci est inclus dans l'espace urbanisé à dominante d'activités économiques, disposé en ruban le long de la vallée de l'Huveaune, à distance de ces sites et séparés d'eux par les nombreuses infrastructures de transports orientées Est-ouest.

### 2) L'intégration du projet dans le site.

Le relief du site est utilisé intelligemment pour éviter tous mouvements de terre inutiles. Certains bâtiments auront des accès en point haut et point bas.

Un des points forts de l'aménagement est la création de parking silo en limite Nord du terrain. Cela permet de créer un mur anti-bruit végétalisé et de réduire l'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, la zone de parking de surface située au Sud de projet à côté de l'Huveaune sera rendu à l'état naturel pour créer une liaison douce. Les places étant reportées dans les silos Une seule voie sera créée pour desservir les silos à partir de l'extrémité Nord Ouest du site. Il n'y aura pas de raccordement avec les voies existantes.

Le cœur du projet est traité essentiellement en espaces verts paysagés avec des piétonniers des voies vélos et se raccorde à la fois à l'EBC qui est mis en valeur ainsi qu'au futur aménagement des rives de l'Huveaune.

De nombreux parkings à vélo sont créés. Différents espaces ludiques sont également créés. Il faut noter que l'ensemble de ces espaces seront ouverts au public.

### 3) La desserte – Les grands axes

Situé à proximité de l'autoroute A50, le site est accessible soit par la sortie 5 Saint-Menet, dans le sens Aubagne > Marseille, soit par la sortie 4 La Valentine dans le sens Marseille > Aubagne.

*Concernant l'apport de trafic, on devrait se poser la question de « l'apport NET de trafic ». En effet compte tenu de l'importance du projet ( 78 500 m<sup>2</sup> SDP) on peut penser qu'il va y avoir de délocalisation d'entreprises situées sur Marseille. Donc diminution du trafic pendulaire.*

### 4) La desserte de proximité.

Le site est déjà desservi 2 lignes de bus de la Métropole. Une sur le boulevard de la Barasse ( 15 – 40 - 50 – L240 - La Millière), l'autre sur l'avenue Louis Régis ( 51 St Menet Pompiers). Par ailleurs la création d'une nouvelle ligne via la montée du Commandant de Robien est en cours d'étude.

La Vallée Verte a créé une navette qui permet de rejoindre les principaux points d'intérêt du quartier. ( La Millière, La Barasse Albert, Léon Bancal - Les 3 Palmes, La Sablière - La montre, Centre Commercial, La Valentine 1, La Vallée Verte)

### 5) Les eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales liée à la chaussée qui dessert principalement les îlots CZ1 et CZ2 se raccorde sur le réseau existant.

Les eaux pluviales recueillies par les espaces verts et EBC sont infiltrées.

### 6) Renaturation des espaces

Le porteur du projet renature l'EBC existant ainsi que la zone des parking Sud pour permettre la création de voies douces le long de l'Huveaune.

A l'issue du programme il y aura 60% d'espaces libres et 67% si l'on prend en compte l'EBC situé à l'Ouest du projet, de conserver et/ou créer sachant que le PLUi impose 15%.

#### 7) Centrale photovoltaïque

La toiture des parkings en silo sera équipée d'une centrale photovoltaïque.

#### 8) MRAe

Les avis de la MRAe et bureaux d'études ne font pas ressortir d'éléments défavorables au projet.

### **III – Avis du Commissaire Enquêteur sur les observations du public et de la Mairie du 11/12**

#### *1) Le public*

L'absence de dépôt d'observation ou de contribution de la part du public peut s'expliquer :

- x du fait de la situation du projet qui se situe déjà dans un environnement industriel et/ou d'activités, bordée au Nord par l'autoroute A50 et au Sud par la voie de chemin de fer,
- x l'absence d'habitation à proximité,
- x la qualité du projet qui va transformer une friche en un parc public, générer des espaces verts, renaturaliser l'EBC, aménager les bords de l'Huveaune sachant que tous ces espaces seront accessibles au public.
- x Créer une voie verte entre le site et la gare de la Barasse.
- x Le site ne représentait pas d'enjeux particuliers concernant la vie au quotidien des habitants du quartier.

Par contre il a eu de nombreuses consultations sur le site du dossier dématérialisé. (Cf § B-IV) ce qui marque malgré tout l'intérêt du public pour ce projet. (Annexe A12).

#### *2) La Mairie*

- x La Mairie exprime un avis favorable au projet tant sur le plan environnementale qu'économique ainsi que sur l'acceptabilité du projet par la population.

### **IV - Acceptabilité sociale du projet**

Ni le site ni le projet ne représentent d'enjeux particuliers concernant la vie au quotidien des habitants du quartier. Pas de risque de pollution ou de danger avéré.

Il n'y a aucun impact significatif sur l'environnement tant dans sa phase de construction que d'exploitation au quotidien.

Voir l'argumentaire ci-dessus, § III – 1.

### **E - Avis du Commissaire Enquêteur**

Le Commissaire Enquêteur émet un avis **FAVORABLE**



DUMARTIN Bernard  
Commissaire Enquêteur  
Tribunal Administratif Marseille

*Ville de Marseille*

*Enquête Publique relative au projet  
d'aménagement de six lots à bâtir « La Vallée Verte »  
sur la commune de Marseille 13011*

*Du 3 décembre 2024 au 7 janvier 2025*

# **Annexes**

**Tribunal Administratif de Marseille**

**Dossier n° : E24000088 / 13**

**Décision du 30 octobre 2024**

**Commissaire enquêteur**

**DUMARTIN Bernard**

**Suppléant :**

**MILLAUD Marc**

## ANNEXES

	N°	Pièces
<i>Documents émanant du Commissaire Enquêteur.</i>		
A	1	Décision Désignation Commissaire Enquêteur n° E2400088/13 du 30 octobre 2024 par le Président Tribunal Administratif de Marseille
A	2	Arrêté n° 2024_04049_VDM du 7 NOVEMBRE 2024 prescrivant l'ouverture d'une Enquête Publique
A	3	Arrêté modificatif n° 2024_04162_VDM du 18 novembre 2024 prescrivant l'ouverture d'une Enquête Publique
A	4	Avis d'enquête publique
A	5	Publication de l'avis d'EP dans La Marseillaise le 18 novembre 2024
A	6	Publication de l'avis d'EP dans La Provence le 18 novembre 2024
A	7	Publication de l'avis d'EP dans La Marseillaise le 9 décembre 2024
A	8	Publication de l'avis d'EP dans La Provence le 12 décembre 2024
A	9	Attestation d'affichage Mairie Sce des l'Urbanisme
A	10	Attestation d'affichage Mairie 11/12
A	11	Attestation d'affichage sur le site
A	12	Statistiques registre numérique
A	13	Accusé de réception de la remise du PV de Synthèse
<i>Documents émanant du responsable du projet Vastint France</i>		
B	1	Récapitulatif des natures de sols et emprises
B	2	Tableau des surfaces de plancher
B	3	Tableau des parkings
B	4	Réponse du MDO au PV de synthèse

  
**DUMARTIN Bernard**  
 Commissaire Enquêteur  
 Tribunal Administratif Marseille

A 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

30/10/2024

N° E24000088 /13

du tribunal administratif

**Décision désignation commissaire enquêteur**

Vu enregistrée le 18 octobre 2024, la lettre par laquelle la commune de MARSEILLE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet d'aménagement d'une friche industrielle - Quartier Saint Menet (13011) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Bernard Dumartin est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Marc Millaud est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.



**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée la commune de Marseille, à Monsieur Bernard Dumartin et à Monsieur Marc Millaud.

Fait à Marseille, le 30/10/2024

Le président,

Thierry Trottier

AZ

Arrêté N° 2024\_04049\_VDM

**ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU  
PROJET D'AMÉNAGEMENT DE SIX LOTS À BÂTIR LA VALLÉE VERTE  
SUR LA COMMUNE DE MARSEILLE (13011)**

Nous, Maire de Marseille,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R423-20, R423-24 e), R423-25, R423-32 et R423-57 ;

VU le Code des relations entre le public et l'administration ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements et les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-21 relatifs aux champs d'application des enquêtes publiques et au déroulement de la procédure administrative de ces enquêtes ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements et les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-21 relatifs aux champs d'application des enquêtes publiques et au déroulement de la procédure administrative de ces enquêtes ;

VU l'arrêté N°2023\_01381\_VDM du portant délégation de fonctions à Monsieur Eric MERY ;

VU la demande de permis d'aménagement déposée le 30 mai 2023 par la société VASTINT FRANCE et enregistrée sous le numéro PA 013055 23 00012 P0 ;

VU l'Avis MRAe 2024 APPAACA 10/3611 en date du 21 février 2024 délibéré par la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet de création de six lots à bâtir, rue de la Vallée Verte à Marseille (13) ;

VU la décision N°E24000088/ 13 du 30 octobre 2024 du Tribunal Administratif de Marseille désignant Monsieur Bernard DUMARTIN, retraité, ancien directeur aménagement néolia en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Marc MILLAUD, directeur SA HLM, en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique susvisée ;

**ARRÊTE**

**Article premier** Il sera procédé pendant 33 jours consécutifs, du mardi 3 décembre 2024 au mardi 7 janvier 2025 inclus, sur le territoire de la commune de Marseille, à l'ouverture d'une enquête publique, en mairie de Marseille, portant sur le projet de création de six lots à bâtir, situé rue de la Vallée Verte, dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille.

Le projet d'aménagement de six lots à bâtir est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement (CE) compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement.

SLO

Le périmètre du permis d'aménager représente une superficie de 100 000 m<sup>2</sup> et se trouve dans les zones UEb2 et UEt1 du PLUi.

## **Article 2**

Le dossier d'enquête sur support papier et dématérialisé comprenant notamment l'étude d'impact et son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale, la réponse écrite du Maître d'Ouvrage et les avis dans le cadre des procédures mises en œuvre, accompagné d'un registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire d'enquêteur, seront tenus à la disposition du public, pendant une durée de trente-trois jours consécutifs, **du mardi 3 décembre 2024 au mardi 7 janvier 2025 inclus**, afin que chacun puisse les consulter, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet dans les lieux suivants :

- **Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »**, (siège de l'enquête), 40 rue Fauchier, 13002 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30,

- **Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements - La Bastide Cazaulx - Avenue Boulaya d'Arnaud**, 13012 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30,

Le dossier d'enquête publique est par ailleurs consultable, pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante :

<https://www.registredemat.fr/lavalleeverte-vastintfrance/> et les observations et propositions du public relatives à l'enquête, pourront être adressées par courrier électronique à l'adresse suivante :

[lavalleeverte-vastintfrance@registredemat.fr](mailto:lavalleeverte-vastintfrance@registredemat.fr) (capacité maximum 15 MO).

Les pièces du dossier d'enquête publique pourront également être consultées pendant la même période sur un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie de Marseille, Direction Générale Adjointe « Ville de Demain » - 40 rue Fauchier 13002 Marseille (du lundi au vendredi de 9h00 à 12 h00 et de 13h30 à 16h30).

## **Article 3**

Monsieur Bernard DUMARTIN a été désigné commissaire enquêteur et Monsieur Marc MILLAUD, commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif pour conduire l'enquête publique susvisée ;

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et heures suivants :

- **Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »**, 40 rue Fauchier, 13002 Marseille :

- Mardi 3 décembre 2024 de 9h30 à 12h00,

- Mardi 7 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

- **Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements**,

La Bastide Cazaulx - Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille :

- Mardi 10 décembre 2024 de 14h00 à 16h30,

- Mardi 17 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,

- Vendredi 3 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

#### **Article 4**

Le public pourra consigner ses observations et propositions **du mardi 3 décembre 2024 à 09h00 au mardi 7 janvier 2025 à 16h30** :

- sur les registres d'enquête publique disponibles en mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain » et en Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements de Marseille.
- sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert sur le site internet suivant : <https://www.registredemat.fr/lavalleeverte-vastintfrance/>
- par courriel à l'adresse suivante : [lavalleeverte-vastintfrance@registredemat.fr](mailto:lavalleeverte-vastintfrance@registredemat.fr)
- par courrier (le cachet de la poste faisant foi) adressé à Monsieur Monsieur Bernard DUMARTIN, commissaire enquêteur ou à Monsieur Marc MILLAUD, commissaire enquêteur suppléant, au siège de l'enquête, Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », 40 rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20.

En outre les observations et propositions écrites et orales seront reçues par le commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et heures précisés à l'article 3.

Les observations et propositions transmises par voie postale ainsi que les observations écrites émises auprès du commissaire enquêteur lors des permanences ci-dessus seront consultables au siège de l'enquête (**Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »**, 40 rue Fauchier, 13002 Marseille) aux heures d'ouverture au public.

#### **Article 5**

À l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 2, le commissaire enquêteur établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées. Ce dernier transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Direction de l'urbanisme - 40 rue Fauchier 13002 Marseille .

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain » - 40 rue Fauchier 13002 Marseille et rendue publique par voie dématérialisée pendant un an sur le site Internet de la Ville de Marseille ;

Eric MERY

Monsieur le Conseiller Municipal Spécial à l'urbanisme et l'aménagement durable, la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, l'intégralité des décisions relatives au droit des sols, y compris pour les projets soumis à régime d'autorisation prévus par une autre législation, et les procédures foncières.

Signé le : 7 novembre 2024

Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le

**S<sup>2</sup>LO**

ID : 013-211300553-20241107-2024\_04049\_VDM-AR

A3

Arrêté N° 2024\_04162\_VDM

**ARRÊTÉ MODIFICATIF PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE SIX LOTS À BÂTIR LA VALLÉE VERTE  
SUR LA COMMUNE DE MARSEILLE (13011)**

Nous, Maire de Marseille,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R423-20, R423-24 e), R423-25, R423-32 et R423-57 ;

VU le Code des relations entre le public et l'administration ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements et les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-21 relatifs aux champs d'application des enquêtes publiques et au déroulement de la procédure administrative de ces enquêtes ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements et les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-21 relatifs aux champs d'application des enquêtes publiques et au déroulement de la procédure administrative de ces enquêtes ;

VU l'arrêté N°2023\_01381\_VDM du portant délégation de fonctions à Monsieur Eric MERY ;

VU la demande de permis d'aménagement déposée le 30 mai 2023 par la société VASTINT FRANCE et enregistrée sous le numéro PA 013055 23 00012 P0 ;

VU l'Avis MRAe 2024 APPAACA 10/3611 en date du 21 février 2024 délibéré par la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet de création de six lots à bâtir, rue de la Vallée Verte à Marseille (13) ;

VU la décision N°E24000088/ 13 du 30 octobre 2024 du Tribunal Administratif de Marseille désignant Monsieur Bernard DUMARTIN, retraité, ancien directeur aménagement néolia en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Marc MILLAUD, directeur SA HLM, en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique susvisée ;

**ARRÊTE**

**Article premier** Il sera procédé pendant 33 jours consécutifs, **du mardi 3 décembre 2024 au mardi 7 janvier 2025 inclus**, sur le territoire de la commune de Marseille, à l'ouverture d'une enquête publique, en mairie de Marseille, portant sur le projet de création de six lots à bâtir, situé rue de la Vallée Verte, dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille.

Le projet d'aménagement de six lots à bâtir est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement (CE) compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement.

Le périmètre du permis d'aménager représente une superficie de 168 647m<sup>2</sup> et se trouve dans les zones UEb2 et UEt1 du PLUi.

## **Article 2**

Le dossier d'enquête sur support papier et dématérialisé comprenant notamment l'étude d'impact et son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale, la réponse écrite du Maître d'Ouvrage et les avis dans le cadre des procédures mises en œuvre, accompagné d'un registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire d'enquêteur, seront tenus à la disposition du public, pendant une durée de trente-trois jours consécutifs, **du mardi 3 décembre 2024 au mardi 7 janvier 2025 inclus**, afin que chacun puisse les consulter, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet dans les lieux suivants :

- **Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »**, (siège de l'enquête), 40 rue Fauchier, 13002 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30,

- **Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements - La Bastide Cazaulx - Avenue Boulaya d'Arnaud**, 13012 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30,

Le dossier d'enquête publique est par ailleurs consultable, pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/lavalleeverte-vastintfrance>

et les observations et propositions du public relatives à l'enquête, pourront être adressées par courrier électronique à l'adresse suivante :

[lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr](mailto:lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr)

(capacité maximum 15 MO).

Les pièces du dossier d'enquête publique pourront également être consultées pendant la même période sur un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie de Marseille, Direction Générale Adjointe « Ville de Demain » - 40 rue Fauchier 13002 Marseille (du lundi au vendredi de 9h00 à 12 h00 et de 13h30 à 16h30).

## **Article 3**

Monsieur Bernard DUMARTIN a été désigné commissaire enquêteur et Monsieur Marc MILLAUD, commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif pour conduire l'enquête publique susvisée ;

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et heures suivants :

- **Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »**, 40 rue Fauchier, 13002 Marseille :

- Mardi 3 décembre 2024 de 9h30 à 12h00,

- Mardi 7 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

- **Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements**,

La Bastide Cazaulx - Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille :

- Mardi 10 décembre 2024 de 14h00 à 16h30,

- Mardi 17 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,

- Vendredi 3 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

## **Article 4**

Le public pourra consigner ses observations et propositions **du mardi 3 décembre 2024 à 09h00 au mardi 7 janvier 2025 à 16h30** :

- sur les registres d'enquête publique disponibles en mairie de Marseille Direction Générale Adjointe « Ville de Demain » et en Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements de Marseille.

- sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert sur le site internet suivant :

<https://www.registre-numerique.fr/lavalleeverte-vastintfrance>

- par courriel à l'adresse suivante :

[lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr](mailto:lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr)

- par courrier (le cachet de la poste faisant foi) adressé à Monsieur Monsieur Bernard DUMARTIN, commissaire enquêteur ou à Monsieur Marc MILLAUD, commissaire enquêteur suppléant, au siège de l'enquête, Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », 40 rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20.

En outre les observations et propositions écrites et orales seront reçues par le commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et heures précisés à l'article 3.

Les observations et propositions transmises par voie postale ainsi que les observations écrites émises auprès du commissaire enquêteur lors des permanences ci-dessus seront consultables au siège de l'enquête (**Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »**, 40 rue Fauchier, 13002 Marseille) aux heures d'ouverture au public.

#### **Article 5**

À l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 2, le commissaire enquêteur établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées. Ce dernier transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Direction de l'urbanisme - 40 rue Fauchier 13002 Marseille .

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain » - 40 rue Fauchier 13002 Marseille et rendue publique par voie dématérialisée pendant un an sur le site Internet de la Ville de Marseille ;

Eric MERY

Monsieur le Conseiller Municipal Spécial à l'urbanisme et l'aménagement durable, la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, l'intégralité des décisions relatives au droit des sols, y compris pour les projets soumis à régime d'autorisation prévus par une autre législation, et les procédures foncières.

Signé le : 18 novembre 2024

Envoyé en préfecture le 18/11/2024

Reçu en préfecture le 18/11/2024

Publié le



ID : 013-211300553-20241118-2024\_04162\_VDM-AR



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relatif à la délivrance du permis d'aménager portant sur le projet d'aménagement du «Business Garden Marseille», consistant à la création de six lots à bâtir, situé au domaine de la Vallée Verte, quartier de Saint-Menet sur la commune de Marseille (11<sup>ème</sup> arrondissement).**

Par arrêté n°2024\_04049\_VDM et modifié par arrêté municipal n°2024\_04162\_VDM, Monsieur le Maire de Marseille ouvre une enquête publique à la Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements La Bastide Cazaulx, Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille,

**du mardi 3 décembre 2024 au mardi 7 janvier 2025 inclus,**

à la délivrance du permis d'aménager portant sur le projet d'aménagement du «Business Garden Marseille», consistant à la création de six lots à bâtir, situé au domaine de la Vallée Verte, quartier de Saint-Menet sur la commune de Marseille (11<sup>ème</sup> arrondissement).

Monsieur Bernard DUMARTIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur

Le public pourra consigner ses observations et propositions du mardi 3 décembre 2024 à 9h00 au mardi 7 janvier 2025 à 16h30 à la Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », (siège de l'enquête), 40 rue Fauchier, 13002 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 et à la Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements – La Bastide Cazaulx, Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

- sur les registres d'enquête publique disponibles en Mairie de Marseille et en Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements,
- sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert sur le site internet suivant :  
**<https://www.registre-numerique.fr/lavalleeverte-vastintfrance>**
  - par courriel à l'adresse suivante :  
**[lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr](mailto:lavalleeverte-vastintfrance@mail.registre-numerique.fr)**
- par courrier (le cachet de la poste faisant foi) adressé à Monsieur Bernard DUMARTIN, commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, Direction Générale Adjointe « Ville de Demain », 40 rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20.

Afin d'informer et de recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur assurera les permanences et se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et heures suivants :

- **Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »,**  
40 rue Fauchier, 13002 Marseille :
  - Mardi 3 décembre 2024 de 9h30 à 12h00,
  - Mardi 7 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.
- **Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements,**  
La Bastide Cazaulx - Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille :
  - Mardi 10 décembre 2024 de 14h00 à 16h30,
  - Mardi 17 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,
  - Vendredi 3 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

**ANNONCES LEGALES ET JUDICIAIRES**

**ANNONCES LEGALES**  
MARSEILLE A PUBLICITE PAR ANNEE LE PROFIT EST RIVAL

---

**BOUCHES-DU-RHÔNE**  
Tél. 04 91 57 75 74  
annonceslegales@lamarseillaise.fr

*Vie des sociétés*

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

Suivant acte SSP du 29 octobre 2024 enregistré le 29 octobre 2024, au SIE de MARSEILLE, 2024 00025301 1314P612024 A 07652 **KENNEDY, SARL**, au capital de 8 000 euros, dont le siège social est 152 promenade Corniche Kennedy 13007 MARSEILLE, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 488 199 175

**GREEN HOME KENNEDY SAS** au capital de 1 000 euros, dont le siège social est 152 Promenade Corniche Kennedy, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 931 378 483. Son fonds de commerce de SERVICE AUX ENTREPRISES ET AUX PARTICULIERS DANS LE CADRE DE TOUTE TRANSACTION AYANT TRAIT A L'IMMOBILIER A L'ART OU LA FINANCE, ELLE A EGALEMENT DES ACTIVITES DE CONSEIL ET DE GESTION DANS LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER DE LA RENOVATION DE LA DECORATION DE LA CREATION DE LA FINANCE ET DE L'ART qu'il exploite à "adresse du fonds" sous l'enseigne **152 Promenade Corniche Kennedy 13007 Marseille**.

Cette vente a été consentie au prix de 35 000 euros, avec entrée en jouissance au 29 octobre 2024.

Les oppositions, s'il y a lieu, devront être faites, sous peine de forclusion ou d'inopposabilité, dans les 10 (dix) jours de la dernière en date des publications légales, au cabinet de Maître David LAYANI, 21 rue Sylvabelle 13006 MARSEILLE.

**LOCATION GERANCE**

Suivant acte SSP du 05/10/2024, Monsieur TOLHI Khélfâ demeurant au 138 Rue Paradis 13006 Marseille, représenté par son président Monsieur TOLHI Khélfâ, a donné en location gérance à Monsieur TOLHI Ahmed demeurant au 5 Rue National 13001 Marseille. Un fonds de commerce de VENTE DE BOISSONS NON ALCOOLISEES A CONSOMMER SUR PLACE ou A EMPORTER, SALON DE THE, VIENNOISERIE, PATISSERIE, CAFE, GLACES PETITE RESTAURATION RAPIDE, qu'il exploite à 1 Rue Colbert 13001 MARSEILLE.

La présente location-gérance a été consentie et acceptée pour une durée de 12 Mois à compter du 15/10/2024 pour ce terminer le 14/10/2025, renouvelable d'accord consenti.

**CONSTITUTION**

Aux termes d'un acte SSP en date du 15/11/2024, il a été constitué une société dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

**Dénomination Sociale :** GIE  
**Siège :** Global importation et exportation  
**Forme :** SASU  
**Capital social :** 1 000 € avec un capital minimum de 1 000 €  
**Siège social :** 159 rue de crimee, 13003 MARSEILLE 3  
**Objet social :** importation et exportation  
**Président :** M. Mohamed HASSAN demeurant 159 rue de crimee, 13003 MARSEILLE  
**Clauses d'agrément :** Les actions sont librement négociables après l'immatriculation de la société au RCS.  
**Clauses d'admission :** Tout actionnaire peut participer aux assemblées sur justification de son identité ; chaque action donne droit à une voix.  
**Durée :** 99 ans à compter de son immatriculation au R.C.S. de MARSEILLE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Relatif à la délivrance du permis d'aménager portant sur le projet d'aménagement du «Business Garden Marseille», consistant à la création de six lots à bâtir, situé au domaine de la Vallée Verte, quartier de Saint-Menet sur la commune de Marseille (11<sup>ème</sup> arrondissement).

Par arrêté n°2024\_04049\_VDM et modifié par arrêté municipal n° 2024\_04162\_VDM, Monsieur le Maire de Marseille ouvre une enquête publique à la Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements La Bastide Cazaub, Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille.

**du mardi 3 décembre 2024  
au mardi 7 janvier 2025 inclus,**

À la délivrance du permis d'aménager portant sur le projet d'aménagement du «Business Garden Marseille», consistant à la création de six lots à bâtir, situé au domaine de la Vallée Verte, quartier de Saint-Menet sur la commune de Marseille (11<sup>ème</sup> arrondissement). Monsieur Bernard DUMARTIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le public pourra consigner ses observations et propositions du mardi 3 décembre 2024 à 9h00 au mardi 7 janvier 2025 à 16h30 à la Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe - Ville de Demain -, (siège de l'enquête), 40 rue Fauchier, 13002 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 et à la Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements - La Bastide Cazaub, Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

- sur les registres d'enquête publique disponibles en Mairie de Marseille et en Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements,
- sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert sur le site internet suivant : <https://www.registre-numerique.fr/lavalleeverte-vestifrance>
- par courriel à l'adresse suivante : [lavalleeverte-vestifrance@mail.registre-numerique.fr](mailto:lavalleeverte-vestifrance@mail.registre-numerique.fr)
- par courrier le cachet de la poste faisant foi adressé à Monsieur Bernard DUMARTIN, commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, Direction Générale Adjointe - Ville de Demain -, 40 rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20.

Afin d'informer et de recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur assurera les permanences et se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et heures suivants :

- **Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe - Ville de Demain**, 40 rue Fauchier, 13002 Marseille :
- Mardi 3 décembre 2024 de 9h30 à 12h00,
- Mardi 7 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.
- **Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements**, La Bastide Cazaub - Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille :
- Mardi 10 décembre 2024 de 14h00 à 16h30,
- Mardi 17 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,
- Vendredi 3 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

**PORT DEPARTEMENTAL DE CARRO**

Le Département des Bouches-du-Rhône organise, conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement de l'article L. 2122-1-1, un **avis d'appels à candidatures pour une autorisation d'occupation temporaire de domaine public maritime pour les activités économiques suivantes :**

- Mise à disposition d'un poste à flot pour une activité annuelle de plongée
- Mise à disposition d'un poste à flot pour une activité annuelle de bateau-école
- Mise à disposition de 6 postes à flot pour une activité saisonnière de location de bateau.

Les documents sont téléchargeables au format PDF sur le site internet du Département : [www.departement13.fr](http://www.departement13.fr) - Rubriques : Nos actions - Les ports - Appels à candidatures.

**Date limite de réception des dossiers de candidatures :  
Vendredi 29 novembre 2024 à 16 H 00**

Contact : Direction des Routes et des Ports  
Service Maîtrise d'Ouvrage/FFPOP  
Tél : 04 13 31 02 31 sophie.dessinguez@departement13.fr

**PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT**

Département des Bouches-du-Rhône

Par délibération en date du 9 février 2024, le Département des Bouches-du-Rhône a décidé de lancer une concertation publique relative à la révision de son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) pour la période 2024-2028 concernant le bruit généré par le trafic routier des routes départementales.

La concertation, prévue par les dispositions de l'article R 572-9 du Code de l'Environnement se déroulera par voie électronique du vendredi 18 octobre au mercredi 18 décembre 2024. Le PPBE du Département sera consultable sur le site du Département des Bouches-du-Rhône, à l'adresse suivante : <https://www.departement13.fr/nice-actions/les-services-dispositifs/le-plan-de-prevention-du-bruit-dans-l-environnement/>

Le public est invité à formuler ses remarques durant la période de consultation en remplissant le formulaire disponible en ligne.

**Publications d'annonces légales et judiciaires**

FLUIDITE, RAPIDITE, EFFICACITE sur 5 départements

**13 | 83 | 84 | 30 | 34**

**La Marseillaise**  
[annonces-legales.lamarseillaise.fr](http://annonces-legales.lamarseillaise.fr)

Un service client à l'écoute et disponible  
04 91 57 75 74  
[annonceslegales@lamarseillaise.fr](mailto:annonceslegales@lamarseillaise.fr)  
Devis sur demande

*Vie des sociétés*

**CONSTITUTION**

Aux termes d'un acte SSP en date du 09/11/2024, il a été constituée une société dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

**Dénomination Sociale :** LA GENERALE GROUPE  
**Forme :** EURL  
**Capital social :** 1 000 €  
**Siège social :** 17 Boulevard des Peintures, 13014 MARSEILLE 14  
**Objet social :** L'activité de sociétés holding  
**Gérance :** M. Antoine LITAISE demeurant 479 rue Paradis, 13008 MARSEILLE  
**Durée :** 99 ans à compter de son immatriculation au R.C.S. de MARSEILLE

Par décision du 15 mai 2024, Zahi DAOUID a été déclaré coupable de faits de fraudes fiscales, faits commis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 1<sup>er</sup> janvier 2017, pour avoir indument bénéficié du régime fiscal applicable aux zones franches urbaines, indépendamment du recensement fiscal, il est condamné à une peine de 8 mois d'emprisonnement intégralement assorti du sursis et de 10.000 euros d'amende.

**LOCATION GERANCE DE TAXI**

Par acte SSP en date du 9 septembre 2024 il a été établi un contrat de location gérance entre Mademoiselle Laurence ROERA demeurant 1 Allée Pierre de Coubertin- Villa n° 2 13380 Plum de Cuges située de l'autorisation de **Taxi N°124** sur la commune de Marseille et TAXIS MAXIS SARL au capital de 1500 euros, dont le siège social est 51 Chemin des Amariylls Rés. Etoile BAT A3 - 13012 MARSEILLE, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 808 940 142 représentant légal Monsieur Vého Martroszen portant sur une autorisation de subrogement **N°124-Renouvellement** à compter du 22 septembre 2024 par la Direction du Contrôle des Véitures Publiques, renouvelable par tacite reconduction d'année en année dans un délai maximal de cinq ans.

**La Marseillaise**  
[annonces-legales.lamarseillaise.fr](http://annonces-legales.lamarseillaise.fr)

Un service client à l'écoute et disponible  
04 91 57 75 74  
[annonceslegales@lamarseillaise.fr](mailto:annonceslegales@lamarseillaise.fr)  
Devis sur demande



## ACTUALITÉ LOCALE

# Quand les enfants prennent place dans la salle du conseil municipal

## PENNES-MIRABEAU

Les élèves de CE2, CM1 et CM2 de la commune ont voté ce samedi pour leurs représentants dans la salle du conseil municipal.

Ce samedi, ce sont les bambins qui ont investi la salle du conseil des Pennes-Mirabeau. Les élèves de CE2, CM1 et CM2 de la ville ont pu voter pour leurs représentants au Conseil municipal des minots.

Cette initiative a été mise en place en 2022. Elle est dirigée par Jean-Philippe Musso, adjoint au maire délégué aux finances et à la démocratie

participative, et permet aux jeunes de s'impliquer activement dans la vie de leur commune. Au sein de cette assemblée, ils pourront proposer des projets, participer à des actions citoyennes et faire entendre leur voix au sein de la municipalité.

Ils étaient 46 candidats répartis sur 28 listes (seul ou en binôme) à se présenter pour siéger au conseil. Avec des t-shirts et des affiches, ils ont essayé de convaincre leurs camarades de classe des 8 groupes scolaires de la commune de voter pour eux. Les 16 premières listes avec le plus de voix ont été élues. Le conseil se composera donc 27 élus, 6 CM1 et 21 CM2.

Cette journée a été l'occasion pour les enfants de découvrir les mécanismes de la démocra-

tie, du vote et de les engager dans la vie de la commune. Les jeunes élus siégeront comme des représentants municipaux, les sensibilisant au fonctionnement des institutions.

Ce conseil est également un moyen pour la ville de montrer son engagement en faveur de la participation citoyenne et de l'éducation civique des plus jeunes. Ce Conseil municipal des minots représente un véritable tremplin pour ces futurs citoyens engagés responsables et déjà sensibilisés à la participation démocratique. Les minots élus vont pouvoir siéger à compter de janvier 2025 et pour les deux années civiles à venir. Le mandat des anciens élus se terminera le 31 décembre de cette année.

Eva Januz



Les élèves ont été appelés à voter pour leurs représentants.

PHOTO DR

## ANNONCES LÉGALES

HABILITÉ À PUISSER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

### BOUCHES-DU-RHÔNE

Tél. 04 91 57 75 74  
annonceslegales@lamarseillaise.fr



### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relatif à la délivrance du permis d'aménager portant sur le projet d'aménagement du «Business Garden Marseille», consistant à la création de six lots à bâtir, situé au domaine de la Vallée Verte, quartier de Saint-Menet sur la commune de Marseille (11<sup>ème</sup> arrondissement).

Par arrêté n°2024\_04049\_VDM et modifié par arrêté municipal n° 2024\_04162\_VDM, Monsieur le Maire de Marseille ouvre une enquête publique à la Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements La Bastide Cazaux, Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille.

du mardi 3 décembre 2024  
au mardi 7 janvier 2025 inclus,

à la délivrance du permis d'aménager portant sur le projet d'aménagement du «Business Garden Marseille», consistant à la création de six lots à bâtir, situé au domaine de la Vallée Verte, quartier de Saint-Menet sur la commune de Marseille (11<sup>ème</sup> arrondissement). Monsieur Bernard DUMARTIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le public pourra consigner ses observations et propositions du mardi 3 décembre 2024 à 9h00 au mardi 7 janvier 2025 à 16h30 à la Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe - Ville de Demain -, (siège de l'enquête), 40 rue Fauchier, 13002 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 et à la Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements - La Bastide Cazaux, Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

- sur les registres d'enquête publique disponibles au Maire de Marseille et en Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements,

- sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert sur le site internet suivant : <https://www.registre-numerique.fr/valleeverte-vestinfrance>

- par courriel à l'adresse suivante :

valleeverte-vestinfrance@m2z.registre-numerique.fr

- par courrier (le cachet de la poste faisant foi) adressé à Monsieur Bernard DUMARTIN, commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, Direction Générale Adjointe - Ville de Demain -, 40 rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20.

Afin d'informer et de recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur assurera les permanences et se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et heures suivants :

- **Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe - Ville de Demain**,

40 rue Fauchier, 13002 Marseille :

- Mardi 3 décembre 2024 de 9h30 à 12h00,

- Mercredi 7 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

- **Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements**,

La Bastide Cazaux - Avenue Boulaya d'Arnaud, 13012 Marseille :

- Mardi 10 décembre 2024 de 14h00 à 16h30,

- Mercredi 17 décembre 2024 de 09h00 à 12h00,

- Vendredi 3 janvier 2025 de 14h00 à 16h30.

202410020

### Vie des sociétés

#### CHANGEMENT DE GÉRANT

TEMA

SARL au capital de 7822,45 euros  
Siège social : 12 CHEMIN DU JAS DE BASSAS 13270 Fuveau  
N° 989636166 RCS Marseille

Le procès verbal de l'âge du 23/11/2024, a nommé en qualité de Gérant, M TESTA Mika demeurant 12 CHEMIN DU JAS DE BASSAS 13270 Fuveau en remplacement de Mme MAESO Claudette \* démissionnaire, à compter du 01/12/2024.  
Mention au RCS de Marseille.

202410114

#### DISSOLUTION

L'AGE du 31/08/2024 la SASU MH MULTISERVICES Notre dame des marins l'Éclé 2, Allée André Millaux 13500 MARTIGUES RCS AXI 801 142 521 a décidé la dissolution de la société, a nommé M MAAOUI Hatem domicilié idem siège en qualité de liquidateur et a fixé le siège de liquidation au siège.

202410020

#### AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte SSP il a été constitué une SASU dénommée :

**S BY AMACO**

Capital social : 300 euros.

Siège social : 19 RUE DU MUSEE 13001 MARSEILLE

Objet : COMMERCE DE DÉTAIL D'HABILLEMENT ET DETOURS PRODUITS TEXTILES  
Président : Madame Amandine **MARLIEZ** demeurant 31 RUE DES TOURS 13500 MARTIGUES  
Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de MARSEILLE.

202410021

#### AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte SSP il a été constitué une SASU dénommée :

**M A SERVICES**

Capital social : 300 euros.

Siège social : 25 BD DES DAMES 13002 MARSEILLE

Objet : COMMERCE D'HABILLEMENT ET DE TOURS PRODUITS TEXTILES  
Président : Madame Amandine **MARLIEZ** demeurant 31 rue des Tours 13500 Martigues.

Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de MARSEILLE.

202410021

#### AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SSP, il a été constitué une EURL dénommée :

**LES VIGNES DU PLAN D'ARLES**

Objet social : L'activité de lotisseur, marchand de biens, promotion immobilière, gestionnaire de biens mobiliers et immobiliers, ainsi que la réalisation de toutes opérations contribuant à la réalisation de son objet social mobiliers et immobiliers

Siège social : Le Petit Verdillon Rue des Anémones 13120 GARDANNE

Capital : 1 000 euros

Gérance : M<sup>r</sup> GUZENE Robin domicilié Le Petit Verdillon Rue des Anémones 13120 GARDANNE

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de AIX-EN-PROVENCE.

202410020

#### MODIFICATIONS

L'AGE du 21/10/2024 La SAS ISTANBULKEBAB 12 B Avenue Charles de Gaulle 13140 MIRAMAS RCS SALON 927 863 985 accepte la démission de Mme BOURRE Nadine à son poste de Directeur Général, la société devient une société par actions simplifiée unipersonnelle

202410021

## Publications d'annonces légales et judiciaires

FLUIDITE, RAPIDITE, EFFICACITE  
sur 5 départements

13 | 83 | 84 | 30 | 34

## La Marseillaise

annonces-legales.lamarseillaise.fr

Un service client  
à l'écoute et disponible  
04 91 57 75 74



**CERTIFICAT D’AFFICHAGE****N°24/ 1793**

Je soussignée, Madame Valérie RANISIO, Directrice d’Appui Fonctionnel de la Direction Générale Adjointe «Ville de Demain» de la Ville de Marseille, certifie que :

L’avis d’enquête publique et l’arrêté n°2024-04049 VDM du 06/11/2024, relative à la délivrance d’un permis d’aménager portant sur le projet sur le projet d’aménagement du «Business Garden Vallée Verte», consistant à la création de six lots à bâtir, situé au domaine de la Vallée Verte, quartier de Saint-Menet sur la commune de Marseille (11<sup>ème</sup> arrondissement).

ont été affichés, à la Mairie de Marseille, en vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe «Ville de Demain » (40, rue Fauchier 13002 Marseille) et publiés sur le site internet de la Ville de Marseille.

**du lundi 18 novembre 2024 au mardi 07 janvier 2025 inclus..**

Fait à Marseille, le mercredi 08 janvier 2025

**Pour le Maire et par délégation**

La Directrice  
d’Appui Fonctionnel  
de la DGAVD

  
Valérie RANISIO

A 10

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**  
**N°24/1793**

Le Maire des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements

de la Ville de Marseille

certifie avoir fait afficher

à la Mairie des 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements

**DU 18 NOVEMBRE 2024 AU 7 JANVIER 2025 INCLUS**

**L’AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE ET L’ARRÊTÉ N°2024\_04162\_VDM DU 15 NOVEMBRE 2024 RELATIF À LA DÉLIVRANCE D’UN PERMIS D’AMÉNAGER PORTANT SUR LE PROJET D’AMÉNAGEMENT DU «BUSINESS GARDEN VALLÉE VERTE», CONSISTANT À LA CRÉATION DE SIX LOTS À BÂTIR, SITUÉ AU DOMAINE DE LA VALLÉE VERTE, QUARTIER DE SAINT-MENET SUR LA COMMUNE DE MARSEILLE (11<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT).**

Fait à Marseille,  
Le 8 janvier 2025

**Le Maire d'Arrondissements**

**Sylvain SOUVESTRE**

**Par délégation**

**La Directrice Générale des Services**

**Claudine HERNANDEZ**

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**SELARL**

**HEXACTE - Office de Marseille**

Huissiers de Justice Associés

20 Rue Louis Rège, le Diamant

13008 - MARSEILLE

Tel : 04 91 59 90 80

[contact.marseille@hexacte.fr](mailto:contact.marseille@hexacte.fr)

[www.hexacte.fr](http://www.hexacte.fr)

---



HEXACTE



**HEXACTE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

**Office de MARSEILLE**

Arnaud ROLL  
Christine MASSARD  
Claire NOCHEZ

**Office d'AIX-EN-PROVENCE**

Philippe de MARANS  
Marion RICHARD

**Office de SALON-DE-PROVENCE**

Laurent CHETBOUN  
Amélie SALTEL

**Office de MARTIGUES**

Marc MONDOLONI  
Delphine AMRANI

[www.hexacte.fr](http://www.hexacte.fr)

PREMIERE EXPEDITION

**ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

**Références à rappeler :**

Dossier : 572692 / 09-24-11-18980  
Service : 109  
Responsable : AR  
Téléphone : 04 91 59 90 80  
Mail : [contact.marseille@hexacte.fr](mailto:contact.marseille@hexacte.fr)  
/ 1020-2801

**Adresse de correspondance :**

20, rue Louis Rège  
13008 MARSEILLE

[contact.marseille@hexacte.fr](mailto:contact.marseille@hexacte.fr)  
Paiement sécurisé par Carte Bancaire



Par téléphone : 04 91 59 90 80

Par internet : paiement en ligne:

<https://www.hexacte.fr/paiement-en-ligne-secure/>

Par virement : FR76 1460 7000 5100 2626  
0740 530  
CCBPFRPPMAR

Réception du lundi au vendredi  
de 9h à 12h et de 14h à 18h (vendredi 17h) ou sur  
RDV

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

honoraires	380 00
Total H.T.	380 00
Total TVA	76 00
Total Euros TTC	456 00

## PROCES VERBAL DE CONSTAT D'AFFICHAGE

Nous, société d'exercice libéral à responsabilité limitée de commissaires de justice associés multi-offices HEXACTE, titulaire d'un office à MARSEILLE, 20 rue Louis Rège, à AIX-EN-PROVENCE, 415 rue Claude Nicolas Ledoux, à SALON-DE-PROVENCE le Jurispôle 706, vieux chemin d'Istres, à MARTIGUES 1 rue Alessandro Volta, l'un d'eux soussigné,

**A LA REQUETE DE :**

**SAS VASTINT FRANCE**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 883 131 278, ayant son siège social sis Domaine Vallée Verte, Rue de la Vallée Verte - Immeuble le Bourbon 1, 13011 MARSEILLE agissant poursuites et diligences de son Président en exercice,

**IL M'EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

Que par arrêté municipal n°2024 04049 de Monsieur le Maire de Marseille, une enquête publique est ouverte relativement à la délivrance d'un permis d'aménager portant sur le projet d'aménagement du « Business Garden Marseille », consistant à la création de six lots à bâtir, situé au Domaine de la Vallée Verte – Quartier Saint-Menet – 13011 Marseille.

Qu'afin d'assurer la publicité aux tiers de cette enquête publique, la société requérante a notamment apposé quatre avis sur la clôture du domaine, à quatre endroits différents, tous visibles et lisibles de la voie publique.

Qu'afin de préserver les droits de mon requérant, il m'est demandé de me rendre sur place afin de faire toute constatation utile et en dresser procès-verbal.

C'est pourquoi déférant à cette réquisition, aux jours désignés ci-après,

Je, Maître Arnaud ROLL, me suis transporté Domaine de la Vallée Verte – Quartier Saint-Menet – 13011 Marseille,

Et là étant,

J'ai dressé les constatations suivantes.

\*\*\*\*\*

### CONSTATATIONS

**1<sup>ER</sup> PASSAGE ; L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE QUATORZE NOVEMBRE**

Je me place à l'entrée principale du Domaine Vallée Verte, sur la voie publique.

Je constate qu'un avis d'enquête publique est solidement fixé sur la grille de la propriété, à gauche de la loge des gardiens (Photos 1 et 2).

Cet affichage, de format A3 plastifié, est parfaitement visible et lisible de la voie publique (Photo 1).

Le même avis, contenant les mêmes mentions, est également fixé sur la grille de la propriété à l'angle de la Rue de la Vallée Verte avec la Montée Commandant de Robien. De format A3 plastifié, il est également parfaitement visible et lisible de la voie publique (Photo 3).

Un troisième avis identique, contenant les mêmes mentions, est également fixé sur la grille de la propriété environ 150 mètres plus loin dans la Montée Commandant de Robien. De format A3 plastifié, il est également parfaitement visible et lisible de la voie publique (Photo 4).

Enfin, un quatrième avis identique, contenant les mêmes mentions, est également fixé sur la grille de la propriété environ 100 mètres plus loin dans la Montée Commandant de Robien, à l'angle du chemin conduisant au commerce Carter Cash. De format A3 plastifié, il est également parfaitement visible et lisible de la voie publique (Photo 5).

#### **2<sup>ème</sup> PASSAGE ; L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE TROIS DECEMBRE**

Je me rends aux quatre mêmes endroits que précédemment et constate que les quatre Avis d'Enquête Publique sont toujours fixés sur les grilles de clôture du Domaine Vallée Verte ; De format A3 plastifié, ils sont tous les quatre également parfaitement visibles et lisibles de la voie publique.

#### **3<sup>ème</sup> PASSAGE ; L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE SIX JANVIER**

Je me rends aux quatre mêmes endroits que précédemment et constate que les quatre Avis d'Enquête Publique sont toujours fixés sur les grilles de clôture du Domaine Vallée Verte ; De format A3 plastifié, ils sont tous les quatre également parfaitement visibles et lisibles de la voie publique.

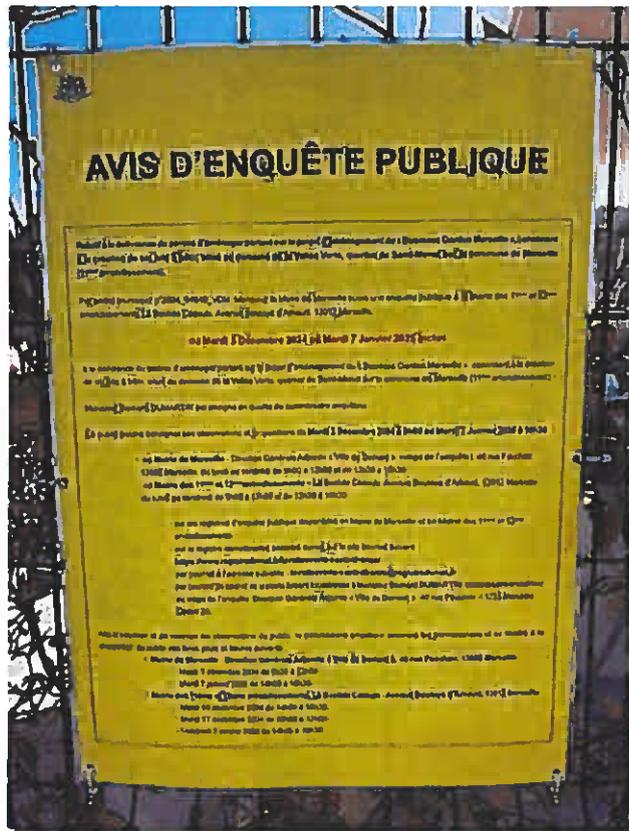
Mes constatations s'achèvent.

J'annexe au présent procès-verbal cinq épreuves photographiques numériques que je certifie conformes par l'apposition de mon sceau.

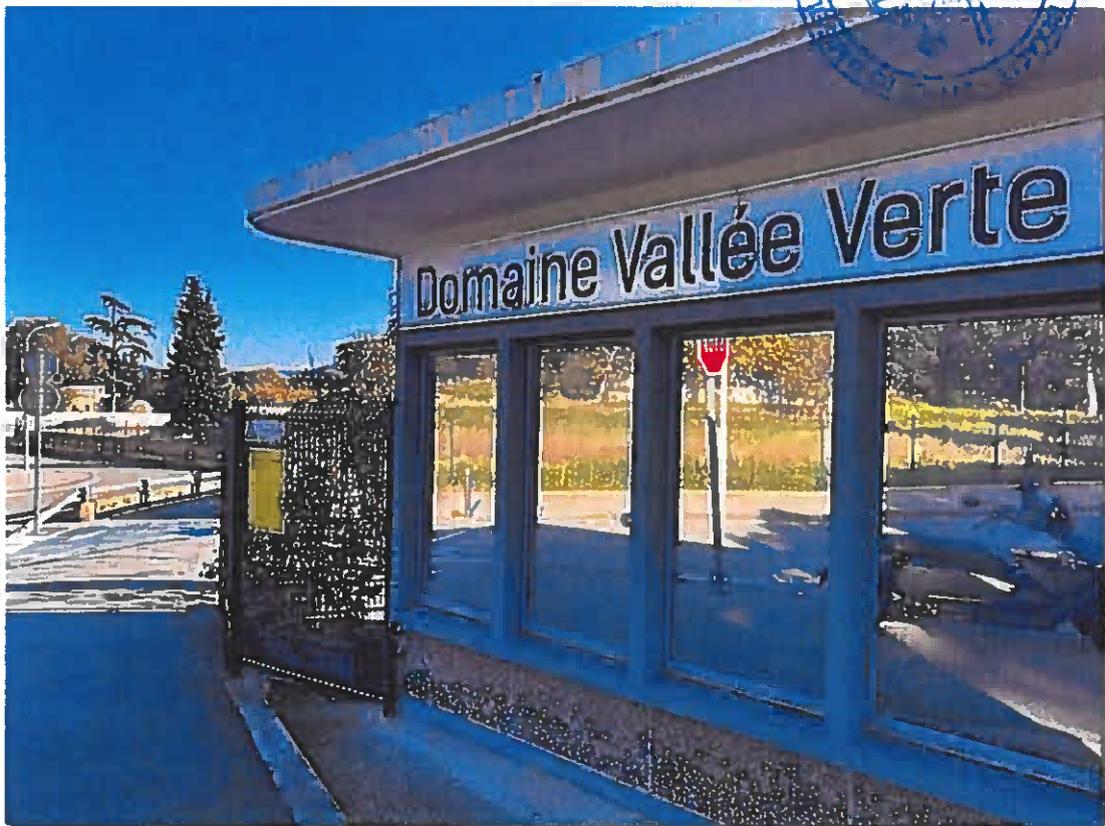
DE TOUT QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'A. Roux', written over a circular official seal. The seal contains the text 'LEUR HEXACE - OFFICE DE MARSEILLE' and 'MAGISTRATS EN JUSTICE ASSOCIES'. The signature is written in a cursive style, with a large loop on the left side.



1

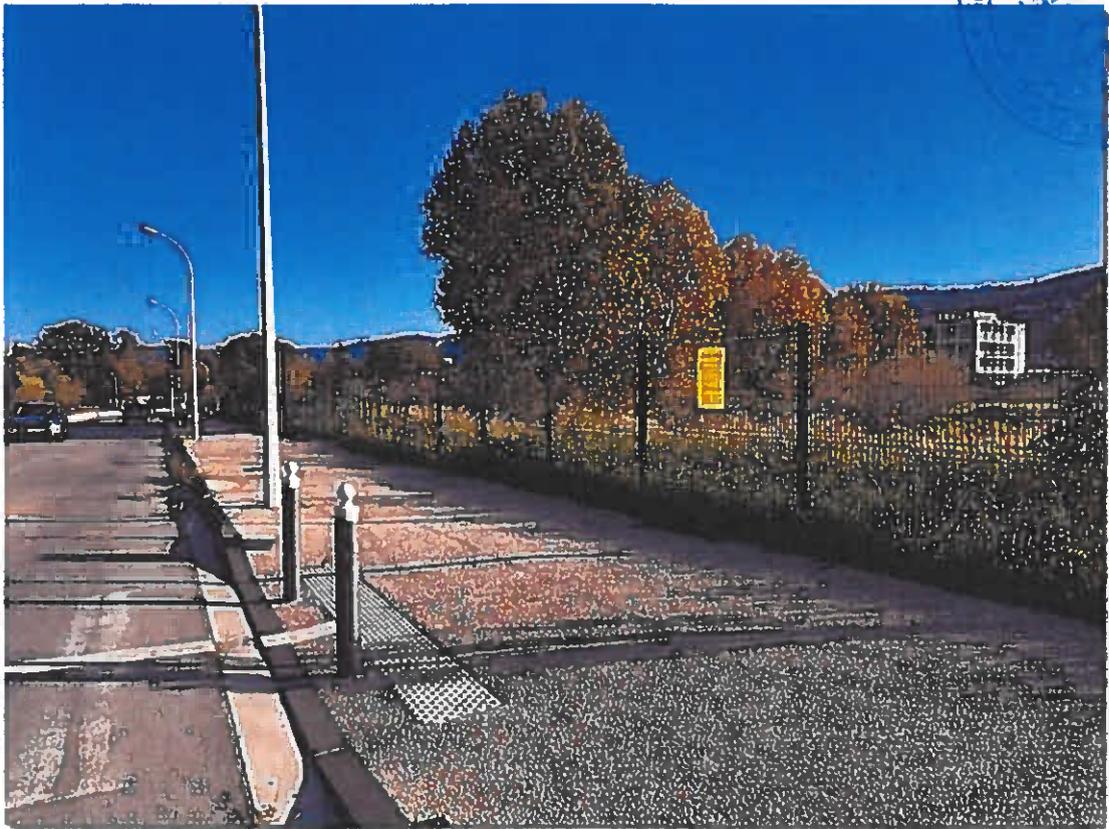


2

1



3



4

2

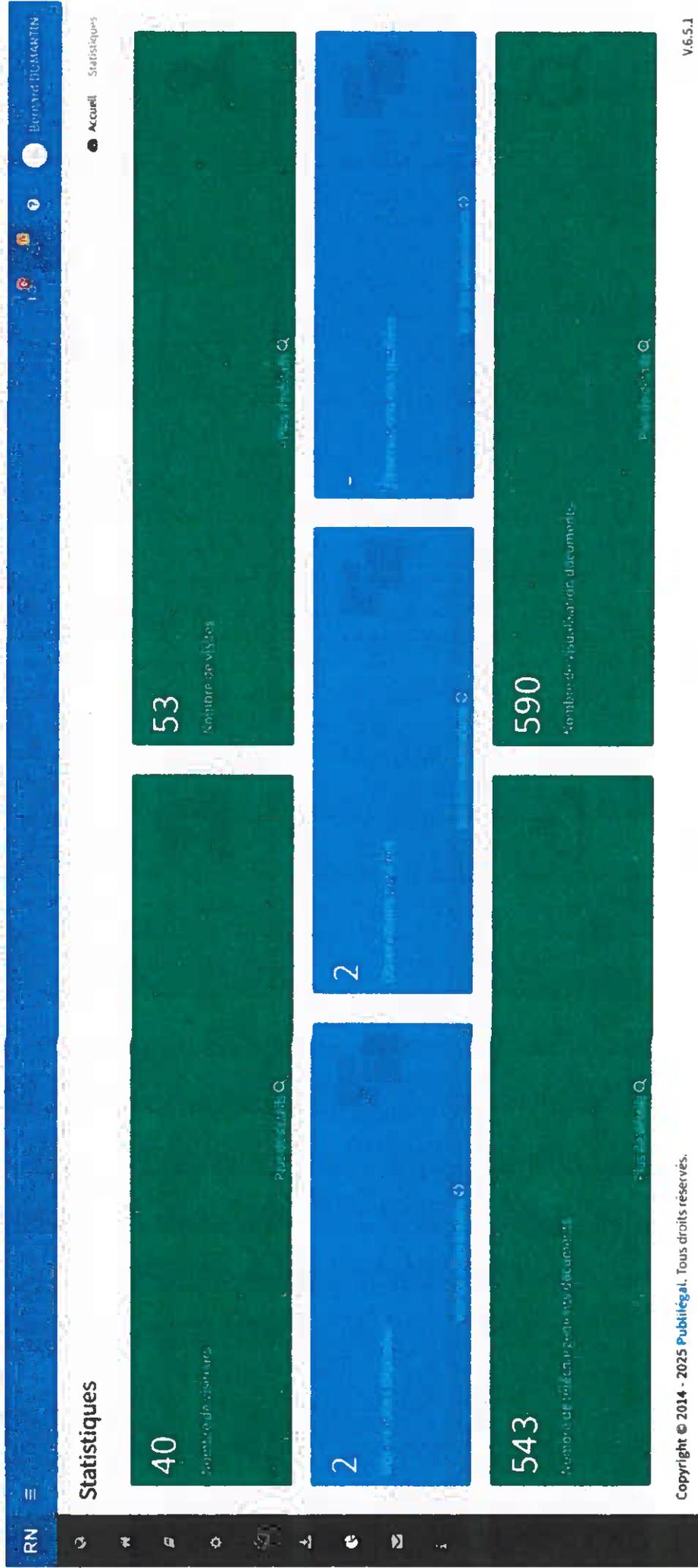


5



3

# Registre numérique La Vallée Verte Saint-Menét



NB : Les 2 observations correspondent aux tests fait par le commissaire enquêteur lors de l'ouverture de l'enquête publique.

A12

**Ville de Marseille**

**Projet d'aménagement d'une friche industrielle  
Quartier de Saint-Menet  
13011 Marseille**

**« Business Garden Marseille »**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**du mardi 3 décembre 2024  
au mardi 07 janvier 2025 inclus**

***Procès Verbal de  
Synthèse***

Remis à VASTINT France le 14 janvier 2025.

*Bien reçu le 14/01/2025*



**VASTINT**

**Vastint France SAS**  
Domaine de la Vallée Verte  
Rue la Vallée Verte - Immeuble Bourbon 1  
13011 Marseille

RCS : 883 131 278 Marseille  
TVA : FR 60 883 131 278

## Procès Verbal de synthèse

### Commentaires et observations du public et de la mairie.

#### Le public

Bien que les règles d'information du public aient été respectées, il y a eu une seule observation déposée sur le registre papier de la Mairie du 11 / 12. Il s'agit de représentants du CIQ de La Millière. Pas de commentaire mentionné.

#### **Observations déposées.**

Support	Nombre
Registre papier	1
Courrier	0
Registre numérique	0
e-mail	0
<b>Total</b>	<b>1</b>

Il n'y a pas eu d'observation et/ou contribution du public déposées sur le registre dématérialisé. Par contre il y a eu de nombreuses consultations sur le site du registre dématérialisé.

Nous avons constaté entre le 3 décembre 2024 et le 7 janvier 2025(Annexe A 13) :

Nombre de visiteur	40
Nombre de visite	43
Visualisation de document	590
Téléchargement de document	543
Contributions déposées sur le registre	0
Contributions déposées par e-mail	0

**NB : Publilégal précise :**

« Nous distinguons les visiteurs des visites car un visiteur (comptabilisé une seule fois) peut se connecter plusieurs fois et donc engendrer plusieurs visites sur le registre numérique.

Nous distinguons également la visualisation et les téléchargements car pour chaque document, il existe la possibilité de soit le visualiser, soit de le télécharger. »

#### La Mairie

La Mairie a donné un avis favorable au projet.

## **Questions du Commissaire Enquêteur**

### **Compositions des 6 lots**

Quelle est la composition des 6 lots ?

### **Parking**

Quelle est la règle de calcul des parkings dans le PLUi ?

Quel est le nombre de parking réalisé sur l'ensemble de l'opération ?

### **Silo CZ3**

Devenir du silo CZ3 ?

### **Liaison Rive Gauche – Rive Droite en limite Sud du Domaine de la Vallée Verte**

A quel niveau précisément ?

Qui est le porteur du projet ?

Avancement des études ?

Échéance ?

### **Aménagement des berges de l'Huveaune**

Qui est le porteur du projet ?

Avancement des études ?

Échéance ?

### **Planning prévisionnel**

Quel est le planning prévisionnel de réalisation des différents lots ?

Dates prévisionnelles de dépôt des permis de construire ?

**Fin du Procès verbal de synthèse**

**Le Commissaire Enquêteur  
Bernard DUMARTIN**



BA

PA VASTINT									
Emprise lots	Emprise au sol bâtiments	Emprise VRD (zones ébranchées)	Emprise espaces verts (zones perméables)	Emprises espaces verts pleine terre	Total Espaces Verts				
59 944	22 856 soit 38%	2 191	12 472 soit 21%	22 425 soit 37%	34 897 soit 58%				
6 721	1 562 soit 23%	-	1 333 soit 20%	3 826 soit 57%	5 159 soit 77%				
4 222	1 203 soit 28%	-	532 soit 13%	2 487 soit 59%	3 019 soit 72%				
<b>70 887</b>	<b>25 621 soit 36%</b>	<b>2 191</b>	<b>14 337 soit 20%</b>	<b>28 738 soit 42%</b>	<b>43 075 soit 61%</b>				
3 357	1 728	-	656 soit 20%	973 soit 29%	1 629 soit 49%				
<b>74 244</b>	<b>25 621 soit 35%</b>	<b>3 919</b>	<b>14 993 soit 20%</b>	<b>29 711 soit 40%</b>	<b>44 704 soit 60%</b>				

PA VASTINT + EBC									
Emprise lots	Emprise au sol bâtiments	Emprise VRD (zones ébranchées)	Emprise espaces verts (zones perméables)	Emprises espaces verts pleine terre	Total Espaces Verts				
70 887	25 621 soit 36%	2 191	14 337 soit 20%	28 738 soit 41%	43 075 soit 61%				
3 357	-	1 728	656 soit 20%	973 soit 29%	1 629 soit 49%				
15 985	-	-	- soit 0%	15 985 soit 100%	15 985 soit 100%				
<b>90 229</b>	<b>25 621 soit 28%</b>	<b>3 919</b>	<b>14 993 soit 17%</b>	<b>45 696 soit 51%</b>	<b>60 689 soit 67%</b>				

EXISTANT + PA VASTINT + EBC									
Emprise lots	Emprise au sol bâtiments	Emprise VRD (zones ébranchées)	Emprise espaces verts (zones perméables)	Emprises espaces verts pleine terre	Total Espaces Verts				
17 097	6 000 soit 35%	8 250	1 862 soit 11%	985 soit 6%	2 847 soit 17%				
16 622	11 554 soit 70%	5 068	- soit 0%	- soit 0%	- soit 0%				
13 490	5 700 soit 42%	-	-	-	-				
15 806	- soit 0%	-	-	-	-				
4 302	657 soit 15%	3 645	- soit 0%	- soit 0%	- soit 0%				
<b>67 317</b>	<b>23 911 soit 36%</b>	<b>16 963</b>	<b>1 862 soit 3%</b>	<b>985 soit 1%</b>	<b>2 847 soit 4%</b>				
59 944	22 856 soit 38%	2 191	12 472 soit 21%	22 425 soit 37%	34 897 soit 58%				
6 721	1 562 soit 23%	-	1 333 soit 20%	3 826 soit 57%	5 159 soit 77%				
4 222	1 203 soit 28%	-	532 soit 13%	2 487 soit 59%	3 019 soit 72%				
<b>70 887</b>	<b>25 621 soit 36%</b>	<b>2 191</b>	<b>14 337 soit 20%</b>	<b>28 738 soit 42%</b>	<b>43 075 soit 61%</b>				
3 357	1 728	-	656 soit 20%	973 soit 29%	1 629 soit 49%				
11 101	10 329	12 028	3 172 soit 3%	400 soit 4%	772 soit 7%				
<b>14 438</b>	<b>12 057</b>	<b>12 057</b>	<b>1 028 soit 7%</b>	<b>1 373 soit 9%</b>	<b>2 401 soit 17%</b>				
15 985	-	-	- soit 0%	15 985 soit 100%	15 985 soit 100%				
15 806	-	-	3 515 soit 22%	12 291 soit 78%	15 806 soit 100%				
13 490	1 297	1 297	4 412 soit 33%	2 081 soit 15%	6 493 soit 48%				
49 231	1 297	1 297	7 827 soit 16%	39 357 soit 80%	39 294 soit 80%				
<b>169 647</b>	<b>49 532 soit 29%</b>	<b>32 508</b>	<b>25 154 soit 15%</b>	<b>61 453 soit 36%</b>	<b>86 607 soit 51%</b>				

BATIMENTS EXISTANTS (A + E)										
	Entrepôt	Bureaux	Commerce Activités de service	Industrie	ERP Etablissements d'enseignement Equipements sportifs	Restauration	SDP Admin.	Garages et caves	Locaux techniques	Surface taxable
MOKA	5252			4 044	1 853		11 149	979		12 128
BOURBON 2023		13 565			651		14 216	5 118		19 334
SKYBERRY		785		2 075			2 860			2 860
PEABURRY			225		124	639	988			988
PARKING SUD										
<b>TOTAL BATIMENTS EXISTANTS</b>	<b>5 252</b>	<b>14 350</b>	<b>225</b>	<b>6 119</b>	<b>2 628</b>	<b>639</b>	<b>29 213</b>	<b>6 087</b>	<b>0</b>	<b>35 310</b>

BATIMENTS PROJET (B + CA + CB + D)										
	Entrepôt	Bureaux	Animation RDC	SDP Admin.	Garages et caves	Locaux techniques	Surface taxable			
ZONE CA		35 787		36 287		1 384	37 671			
ZONE CB		16 116		18 116		510	18 626			
ZONE B		18 557		18 557		1 488	20 045			
ZONE D		4 540		5 540		400	5 940			
<b>TOTAL BATIMENTS PROJET</b>	<b>0</b>	<b>75 000</b>	<b>2 500</b>	<b>78 500</b>	<b>0</b>	<b>3 782</b>	<b>82 282</b>			
<b>TOTAUX EXISTANT + PROJET</b>		<b>89 350</b>		<b>107 713</b>						

SURFACES DES PLANCHER - PROGRAMME - STATIONNEMENT | Source TECHNIArchITECTURE

PARKINGS	BESOINS				EXISTANTS				CREES				TOTAL PARKING PROJET			
	voitures	motoc	vélos (m <sup>2</sup> )	voitures	motoc	vélos (m <sup>2</sup> )	voitures	motoc	vélos (m <sup>2</sup> )	voitures	motoc	vélos (m <sup>2</sup> )	voitures	motoc	vélos (m <sup>2</sup> )	
<b>EXISTANTS</b>																
ZONE NOKA	56	13	24	106												
ZONE BOURBON	271	46	276	146												
ZONE SKYBERRY	36	7	21	85												
ZONE PEABURRY	26	6	4	69												
ZONE SUD				344												
<b>TOTAL PARKINGS</b>	<b>389</b>	<b>72</b>	<b>276</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1306</b>	<b>406</b>	<b>0</b>	<b>1306</b>		
<b>PROJET</b>																
ZONE CA	716	117	587				33					33				
ZONE CB	322	72	307	-14			0					0				
ZONE B	371	65	304				414					414			290	
ZONE D	91	19	92				16					16				
PK SILO CZ1							642					642			201	
PK SILO CZ2							496					496			159	
PK SILO CZ3							280					280				
ZONE SUD				-344			109					109				
<b>TOTAL PARKINGS</b>	<b>1 500</b>	<b>272</b>	<b>1 290</b>	<b>-358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 990</b>	<b>360</b>	<b>290</b>	<b>1 990</b>	<b>360</b>	<b>1 990</b>	<b>360</b>	<b>290</b>		
<b>TOTAUX EXISTANT + PROJET</b>	<b>1 889</b>	<b>344</b>	<b>1 566</b>	<b>392</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 990</b>	<b>360</b>	<b>1 596</b>	<b>1 990</b>	<b>360</b>	<b>2 396</b>	<b>360</b>	<b>1 596</b>		

Réponses apportées PV de synthèse  
dans le cadre de l'enquête publique

B 4

### Parking

Quelle est la règle de calcul des parkings dans le PLUi ?

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SDP

Commerces / activités de service : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SDP

ERP / équipements sportifs : pas de ratio « le nombre de places doit être suffisant »

Restauration : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> SDP

Quel est le nombre de parking réalisé sur l'ensemble de l'opération ?

Le nombre de places construites dans le cadre du PA est de 1 990 places.

Le nombre de places existantes est de 406 places (après suppression du parking Sud).

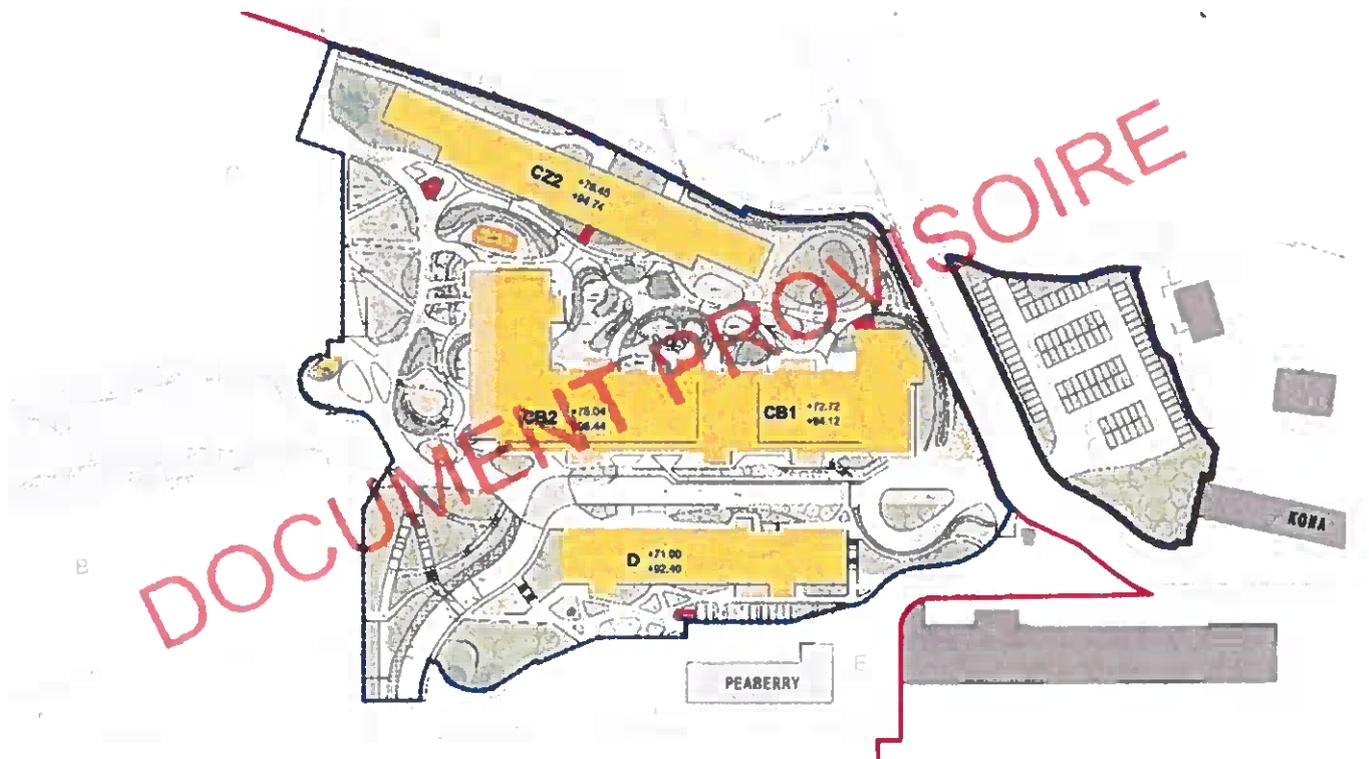
Le nombre total futur de places sera donc de 1 990 + 406, soit **2 396 places** pour un besoin de 1 889 places.

### Silo C23

Devenir du silo C23 ?

Le parking silo C23 fait actuellement l'objet d'une discussion avec Vastint qui préférerait y construire un parking aérien arboré (cf. plan ci-dessous).

Le nombre de places créées passerait de 280 environ à 97 places environ.



Réponses apportées au PV de synthèse  
dans le cadre de l'Enquête publique

Présents :

Jean-Philippe Watelet, Vastint  
France  
Pascal Costamagna et  
Lorenzo Giardina, Techni  
Architecture

Composition des 6 lots

Quelle est la composition des 6 lots ?

Les 6 lots décrits dans le PA sont :

- lot **BCCZ** constituant les terrains où est programmée la construction des futurs bâtiments du Business Garden

- B1, B2 et B3
- CA1, CA2 et CA3
- CB1 et CB2
- CZ1, CZ2 et CZ3

- lot **DE** constituant les terrains où est programmée la construction du futur bâtiment D1 et où se trouve également l'actuel bâtiment Peaberry

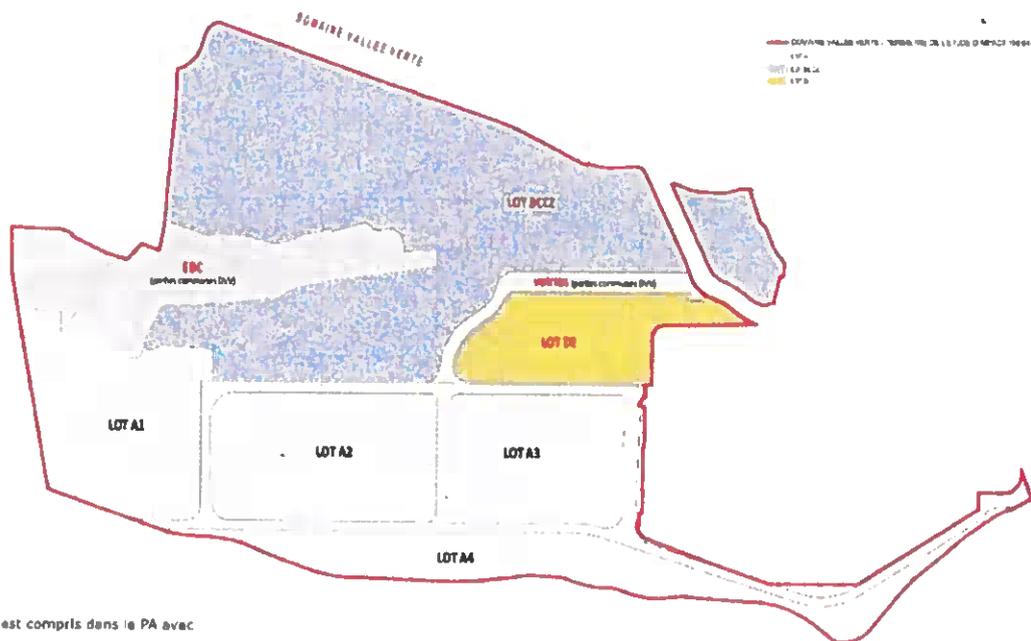
- lot **A1** où se situe le bâtiment SKYBERRY (regroupant l'EFS et La Poste)

- lot **A2** où se situe le bâtiment MOKA

- lot **A3** où se situe le bâtiment Bourbon

- lot **A4** où est projeté la réalisation d'un parc en lieu et place de l'actuel parking. Ce terrain fait actuellement l'objet de négociations avec la SOLEAM pour y faire passer la Voie Verte.

PA 2.2 PLAN DES LOTS



PÉRIMÈTRE du PA

La totalité du Domaine est compris dans le PA avec  
environ 80 000 m<sup>2</sup> SDP de construction neuve sur les  
parcelles des lots BCCZ et DE.

**Réponses apportées PV de synthèse  
dans le cadre de l'enquête publique**

**Liaison Rive Gauche – Rive Droite en limite Sud du Domaine de la Vallée Verte**

A quel niveau précisément ?  
Qui est le porteur du projet ?  
Avancement des études ?  
Échéance ?

La liaison proposée (une passerelle) par la SOLEAM, porteur du projet de la Voie Verte, se situerait au niveau de l'angle Sud-Ouest du bâtiment SKYBERRY, en-dehors de l'emprise de propriété de VASTINT. Notre dernière réunion avec la SOLEAM remonte à fin Octobre, mais nos échanges à ce sujet sont pour l'heure confidentiels.

La SOLEAM envisage la construction de cette passerelle courant 2025/2026.

**Aménagement des berges de l'Huveaune**

Qui est le porteur du projet ?  
Avancement des études ?  
Échéance ?

Pour l'aménagement et la renaturation des berges de l'Huveaune, le porteur de projet est la Métropole AMP, assuré par son service GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations).

**Planning prévisionnel**

Quel est le planning prévisionnel de réalisation des différents lots ?

Nous travaillons actuellement sur le permis de construire de la phase 1 regroupant les bâtiments :

- C22 (parking silo)
- CB
- D

Si obtention du PC, les travaux seraient prévus pour Février 2026 avec une livraison prévue pour 2028. Les phases 2 et 3 s'enchaîneraient selon le même schéma.

La phase 2 regroupera les bâtiments CA et le C21 (parking silo) et la phase 3 le bâtiment B.

Dates prévisionnelles de dépôt des permis de construire ?

Le PC devrait être déposé courant Mars/Avril 2025 pour 5 mois d'instruction minium.

**Diffusion :**

Vastint en interne

Techni Architecture en interne

## ANNEXES

	N°	Pièces
<i>Documents émanant du Commissaire Enquêteur.</i>		
A	1	Décision Désignation Commissaire Enquêteur n° E2400088/13 du 30 octobre 2024 par le Président Tribunal Administratif de Marseille
A	2	Arrêté n° 2024_04049_VDM du 7 NOVEMBRE 2024 prescrivant l'ouverture d'une Enquête Publique
A	3	Arrêté modificatif n° 2024_04162_VDM du 18 novembre 2024 prescrivant l'ouverture d'une Enquête Publique
A	4	Avis d'enquête publique
A	5	Publication de l'avis d'EP dans La Marseillaise le 18 novembre 2024
A	6	Publication de l'avis d'EP dans La Provence le 18 novembre 2024
A	7	Publication de l'avis d'EP dans La Marseillaise le 9 décembre 2024
A	8	Publication de l'avis d'EP dans La Provence le 12 décembre 2024
A	9	Attestation d'affichage Mairie Sce des l'Urbanisme
A	10	Attestation d'affichage Mairie 11/12
A	11	Attestation d'affichage sur le site
A	12	Statistiques registre numérique
A	13	Accusé de réception de la remise du PV de Synthèse
<i>Documents émanant du responsable du projet Vastint France</i>		
B	1	Récapitulatif des natures de sols et emprises
B	2	Tableau des surfaces de plancher
B	3	Tableau des parkings
B	4	Réponse du MDO au PV de synthèse



**DUMARTIN Bernard**  
 Commissaire Enquêteur  
 Tribunal Administratif Marseille