

ESPACES PUBLICS

PLACE PUBLIQUE

- Recyclage / Reconversion** Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Place Morgan

Salon-de-Provence (13)

La place centrale d'une ville moyenne réaménagée autour d'un projet commercial et de loisirs



Dès 2001, la commune engage les réflexions sur l'avenir de son centre-ville car elle souhaite préserver le rôle historique de la place qui accueille marchés, animations et grandes manifestations tout en accroissant son rayonnement commercial. Le projet prévoit d'une part, la rénovation de la place en véritable espace de vie, la réorganisation de la circulation pour laisser la place aux piétons, d'autre part, la création de nouveaux espaces bâtis au sud dédiés au commerce et loisirs et enfin au nord un multiplexe. Le chantier de construction de l'ensemble commercial et de loisirs débute en 2013.



OBJECTIFS

L'objectif de cette opération est de repenser le dynamisme commercial, l'attractivité du centre-ville et de restructurer les espaces publics pour :

- assurer son rayonnement touristique régional
- poursuivre sa dynamique urbaine
- assurer sa mixité sociale et économique par une programmation adaptée
- créer un maillage de circulations douces et séparer les flux automobiles et piétons

Ce projet économique et de loisirs doit renforcer le positionnement de Salon-de-Provence comme ville centre. La création de 150 emplois avec le projet commercial et de cinéma fait partie des enjeux du projet.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu de centre-ville.

REPÉRAGE FONCIER

Localisation en centre-ville, grande emprise foncière dédiée à des surfaces de parking et au marché hebdomadaire.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	CFA Méditerranée Groupe Foncière Duval (centre commercial et cinéma) et la ville de Salon-de-Provence (espaces publics).
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Architecte : Studios d'architecture Ory & Associés, Eiffage Construction.
EMPRISE BÂTIE	3 255 m ² de surface de plancher.
EMPRISE FONCIÈRE	12 000 m ² dont 9 600 m ² de commerces, loisirs, restaurants et services, le réaménagement de la Place Morgan, est une véritable opération de requalification urbaine.
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Patrimoine et Commerce (Société Immobilière).

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Appel à projet avec déclassement du domaine public : signature en octobre 2010 lors d'un conseil municipal.
- » La commune garde la gestion des espaces publics alors que le prestataire assure la construction du projet commercial.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Vente à un opérateur privé pour le projet commercial et de cinéma.
- » Le projet et le PLU se sont alimentés de concert et il n'y a pas eu besoin de modification du document d'urbanisme.

SUBVENTIONS, AIDES

- » 1 250 000 euros de subventions.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Réunions publiques permettant de communiquer sur le projet auprès des habitants.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Soutenu par le maire de l'époque, la place reflétait le projet imaginé pour la ville : "l'ambition que nous avons pour notre ville".

LABELLISATION

- » La requalification de la place est réalisée dans le cadre d'une démarche "Haute Qualité Environnementale" en appliquant le référentiel "Bâtiment Durable Méditerranéen" et la Règlementation Thermique de 2012.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Deux recours au tribunal administratif contre la vente de l'espace public déclassé à CFA Méditerranée.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » La place est comprise dans le périmètre de protection d'un monument historique (Château de l'Empéri).

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » Contentieux autour du montant de la vente de l'espace public déclassé.

AUTRES CONTRAINTES

- » Charte chantier à faibles nuisances.
- » Plusieurs bâtiments ont dû être démolis :
 - au sud de la place Morgan un ancien immeuble HLM, que la Ville avait racheté 800 000 euros au début des années 2000 à un bailleur social, pour laisser place à un bowling.
 - au nord, une gendarmerie rachetée 304 000 euros à l'État par la ville, a été déclassée, vendue et démolie pour laisser place à un cinéma.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Création d'une centralité attractive et dynamique pour Salon-de-Provence et pour le Pays Salonais générant la création d'emplois.» L'opération a permis de conforter le rôle d'animation de la Place Morgan qui accueille encore les grandes manifestations et marchés.» Le réaménagement a notamment permis le passage d'un espace de stationnement à une place à vivre via la création d'une nouvelle offre de commerces et de loisirs en complément de l'offre commerciale du centre-ville.	<ul style="list-style-type: none">» La vente d'une partie du domaine public a nécessité la destruction d'un immeuble sur la partie sud ainsi que la vente de l'ancienne gendarmerie.» Place très minérale : manque d'espèces végétales.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Renouveau urbain impulsé par le maire de l'époque. Ce projet a initié une dynamique sur le territoire. En effet, la place Morgan fait référence en terme de stratégie commerciale des villes moyennes (renforcer son offre commerciale de centre-ville plutôt que de la développer en périphérie : logique souvent plébiscitée par les villes moyennes).

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Facilement réalisable avec la vente à un opérateur privé.
- » La restructuration importante du centre-ville (déviations de circulation) ainsi que la démolition de bâtiments (gendarmerie et logements sociaux) ont été une stratégie de développement risquée mais vertueuse.
- » Une vigilance doit être apportée pour la répliquabilité de ce projet quant à la disproportion de l'offre commerciale notamment en termes de diversité.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Grands espaces publics localisés dans les centres urbains.
- » Emprises foncières à proximité de Pôles d'Echanges Multimodaux.
- » Données à mobiliser auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie et du pôle économie de l'AGAM pour conforter la mutation commerciale.

Sources

<https://www.youtube.com/watch?v=lmjsYetvZCY>

<https://www.salondeprovence.fr/index.php/logement-urbanisme/730-que-va-t-on-trouver-dans-le-projet-de-la-place-morgann>

<https://www.salondeprovence.fr/index.php/component/content/article/511#reconstructionhallesmorgan>

<https://journaldericduval.fr/eric-duval-devoile-le-vrai-visage-de-la-place-morgan-salon-de-provence/>

<https://www.groupepuval.com/cfa-mediterranee-requalification-de-place-morgan-travaux-demarrent-a-salon-de-provence-13/>

<https://www.departement13.fr/uploads/delibs/C0VBU.pdf>

<https://www.salondeprovence.fr/index.php/realises>

<https://www.salondeprovencebonsplans.com/blog/l-amenagement-de-la-place-morgan.html>

<https://www.mediapart.fr/journal/france/240411/salon-de-provence-foin-des-foires-sur-la-place-morgan?onglet=full>

<https://www.groupepuval.com/patrimoine/listings/place-morgan-a-salon-de-provence-13/>

http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/annexe-1_cle5e17f5.pdf

Contact

Laurence PEREZ

Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Mairie de Salon de Provence

l.perez@salon-de-provence.org

04.90.44.89.05

06.24.90.44.57

