

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 28 juin 2018

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 183 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jacques BOUDON - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 28 Juin 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Olivier FREGEAC - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Marcel MAUNIER - Moussa BENKACI représenté par Jacques BOUDON - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Patrick BORÉ représenté par Jean-Louis TIXIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Michel BOULAN représenté par Joël MANCEL - Jean-Louis CANAL représenté par Loïc GACHON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Bruno CHAIX représenté par Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT représenté par Gaëlle LENFANT - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Carine ROGER - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Sandra DALBIN représentée par Patrick PADOVANI - Sylvaine DI CARO représentée par Jules SUSINI - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Jacky GERARD représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Eliane ISIDORE représentée par Henri CAMBESSEDES - Albert LAPEYRE représenté par Josette VENTRE - Eric LE DISSÈS représenté par Jean MONTAGNAC - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Patrick MENNUCCI représenté par Eric SCOTTO - Yves MESNARD représenté par Patrick PIN - Richard MIRON représenté par Jean-Claude DELAGE - Stéphane PICHON représenté par Bernard JACQUIER - Roger PIZOT représenté par Sophie DEGIOANNI - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Emmanuelle SINOPOLI - Bernard RAMOND représenté par Arnaud MERCIER - Julien RAVIER représenté par Valérie BOYER - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Roger RUZE représenté par Roland CAZZOLA - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Jacques BESNAÏNOU - Odile BONTHOUX - Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Bernard DESTROST - Claude FILIPPI - Mireille JOUVE - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Michel MILLE - Stéphane PAOLI - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Philippe VERAN - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Madame et Messieurs :

Samia GHALI représentée à 11h08 par Eugène CASELLI - Eric CASADO représenté à 11h20 par François BERNARDINI - Gilbert FERRARI représenté à 11h20 par Nicole JOULIA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Chrystiane PAUL à 10h50 - Roger PELLENC à 10h51 - Elisabeth PHILIPPE à 11h07 - Marie MUSTACHIA à 11h07 - Frédéric VIGOUROUX à 11h15 - Frédéric COLLART à 11h25 - Loïc GACHON à 11h25 - Georges ROSSO à 11h25 - Henri CAMBESSEDES à 11h25 - Roger MEI à 11h26 - Antoine MAGGIO à 11h32 - Marcel MAUNIER à 11h47 - Emmanuelle SINOPOLI à 11h56 - Henri PONS à 12h00 - Jean-Pascal GOURNES à 12h00 - Arlette FRUCTUS à 12h00 - Pascal MONTECOT à 12h00 - Albert GUIGUI à 12h00 - Philippe GINOUX à 12h00 - Auguste COLOMB à 12h00 - Mireille BALETTI à 12h05 - Jules SUSINI à 12h13 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 12h30 - Nouriaty DJAMBAE à 12h30 - Roland BULM à 12h32 - Patrick VILORIA à 12h35 - Richard FINDYKIAN à 12h33 - Nathalie FEDI à 12h32 - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE à 12h35 - Francis TAULAN à 12h35 - Dominique FLEURY-VLASTO à 12h36 - Pascale MORBELLI à 12h37 - Marie-Claude MICHEL à 12h37 - Jean-Claude MONDOLINI à 12h37 - Stéphane RAVIER à 12h39.

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **URB 044-4202/18/CM**

### **■ Approbation du Projet Urbain Partenarial de Vallon Régny à Marseille 9ème arrondissement - Approbation de deux conventions avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 - Détermination du périmètre**

**MET 18/7470/CM**

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

Situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement, le secteur de Vallon Régny constitue l'une des dernières grandes réserves foncières sur le tracé du Boulevard Urbain Sud, futur axe de liaison entre le carrefour Florian et la Pointe Rouge et axe de désenclavement des quartiers du sud de la Ville.

La ZAC de Vallon Régny dont la création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a pour vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat et d'assurer la couture urbaine d'un territoire restant à aménager mais situé au cœur d'un tissu urbain constitué.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé au Conseil Communautaire du 12 février 2007 et au Conseil Municipal du 19 mars 2007 identifie les équipements publics nécessaires au projet, en précise la maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et leurs gestionnaires.

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC a été retardée plusieurs années du fait de la volonté politique de ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le BUS.

Aussi, depuis l'approbation de ce programme des équipements publics plusieurs évolutions se sont produites :

- la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant de la ZAC de Vallon Régny. Un avenant n° 9 à la concession d'aménagement n° T 1600916C0 du 17 juin 2016 a été approuvé en ce sens.

- une pression immobilière s'exerce sur des îlots situés en frange de la ZAC où des opérations de logements, d'initiatives privées, sont désormais projetées.

En 2016, les constructeurs VINCI Immobilier et COFFIM qui envisagent la réalisation d'un programme de construction de 21 450 m<sup>2</sup> en logement et 1 733 m<sup>2</sup> en commerce sur une emprise foncière, appartenant à l'APHM, située entre le Bd Sainte Marguerite et le Bd Roux au sein du 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, se sont rapprochés de la Métropole Aix-Marseille Provence.

En effet, leur programme doit être desservi par la voie U 522 prévue au PLU ainsi que par ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation dans le cadre du programme de la ZAC de Vallon Régny n'était pas programmée dans la temporalité de leur projet.

Aussi, en application des articles L. 332.11.3 et 332.11.4 et R 332.25-1 et R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme les sociétés VINCI Immobilier et COFFIM et la Métropole se sont entendues afin de définir les conditions de mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant d'adapter le calendrier et les modalités de financement des travaux d'équipements nécessaires à leur projet. Il permet également d'intégrer les besoins générés par le programme de logements de leur opération pour revoir le dimensionnement des équipements scolaires qui, tels qu'initialement prévus sur le secteur, ne répondaient qu'aux besoins de la ZAC.

**Signé le 28 Juin 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018**

Après avoir pris connaissance d'autres opérations de constructions susceptibles de se développer aux franges de la ZAC, la Métropole a déterminé un périmètre à l'intérieur duquel les futurs constructeurs seront tenus de conclure une convention de PUP pour contribuer au financement de la part des équipements scolaires qui répondra aux besoins des habitants ou usagers de leurs opérations.

Ce contexte a rendu nécessaire d'adapter le Programme des Equipements Publics de la ZAC afin d'acter :

- une nouvelle répartition de la prise en charge financière des équipements entre, l'Aménageur, la Ville de Marseille et la Métropole, induite par la prise de compétence de la Métropole,
- l'actualisation du chiffrage des équipements en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des travaux réalisés,
- les besoins générés par les projets de constructions aux franges de la ZAC.

Le programme des équipements publics modifié a été approuvé au Conseil Municipal du 3 octobre 2016 et au Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016.

Le projet urbain partenarial porte sur l'aménagement d'un secteur de 379 700 m<sup>2</sup> dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régny et plusieurs fonciers de futures opérations situées en franges et bénéficiant des équipements publics à réaliser. Son périmètre est joint en annexe 1. Il a fait l'objet d'une approbation par le Conseil de la Métropole le 17 octobre 2016. Il s'est traduit par la signature d'une première convention entre COFFIM/VINCI, la Métropole et SOLEAM le 25 avril 2017 relatif à un programme de 23 183 m<sup>2</sup> de planchers répartis selon 21 450 m<sup>2</sup> en logements et 1 733 m<sup>2</sup> en commerces.

Cette convention est devenue caduque le 25 avril 2018 du fait d'une clause qui prévoyait l'acquisition du foncier auprès du propriétaire du terrain, par les constructeurs dans un délai de 1 an. Cette acquisition ne s'est pas réalisée dans les délais impartis mais reste d'actualité. Il convient donc d'approuver une nouvelle convention et d'y intégrer les modifications apportées par les promoteurs à l'opération immobilière, celles liées aux évolutions récentes du projet urbain et ses abords et également de revoir les échéances du PUP.

De plus il est nécessaire de prendre en compte le fait que l'opération de COFFIM/VINCI se décline à présent en deux opérations représentées par la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522, chacune faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte.

Le projet développé par la SCCV Marseille Sainte Marguerite s'établit sur une assiette foncière de 14 860 m<sup>2</sup>. Il prévoit une surface de plancher de 13 916 m<sup>2</sup> dont 11 913 m<sup>2</sup> affectés à du logement, soit 201 logements et 2003 m<sup>2</sup> affectés à de l'activité.

Le projet développé par la SCCV Marseille U522 s'établit sur une assiette foncière de 9 827.06 m<sup>2</sup>. Il prévoit une surface de plancher de 9 336 m<sup>2</sup> affectée à du logement.

Les équipements publics qui sont nécessaires au développement des opérations situées en limite extérieure de la ZAC sont constitués par :

- le tronçon sud de la voie nouvelle inscrite au PLU dite U 522 ainsi que ses réseaux,
- la voie reliant la U522 au Boulevard Urbain Sud
- le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du carrefour entre le Chemin du Val des bois et le chemin du Vallon de Toulouse en lien avec le développement d'opérations immobilières susceptibles de se développer au Nord de la ZAC.

- une part des équipements scolaires réalisés en 1<sup>er</sup>e tranche soit prévisionnellement six classes maternelles et dix élémentaires.

La localisation de ces équipements est jointe en annexe 2.

Hormis le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du Carrefour chemin du val des Bois/Vallon de Toulouse qui seront réalisés par la Métropole, les équipements ci-dessus seront réalisés par la SOLEAM aménageur de la ZAC au titre de la convention de concession passée avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics du PUP joint en annexe 3 est estimé à :

17 412 457 euros HT, dont 5 033 502 euros, soit 29%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC, 2 268 620 euros soit 13% par le bilan de la ZAC et 10 110 335 euros, soit 58% par les collectivités.

L'annexe 4 précise le coût de ces équipements, les modalités de partage des coûts entre les collectivités, la ZAC et les autres opérations du PUP.

Les conventions de PUP devant intervenir entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 sont jointes en annexes.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

##### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 juin 2018.

##### **Où le rapport ci-dessus,**

##### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

##### **Considérant**

- Que les opérations susceptibles de se développer aux franges de la ZAC Régný génèrent une adaptation de la capacité des équipements scolaires projetés,
- Qu'une part des équipements de voirie et réseaux divers réalisés dans la ZAC bénéficie directement à certaines de ces opérations,
- Que le prolongement de la rue Richard Mandin est nécessaire pour permettre l'urbanisation des terrains cadastrés n°209847 B218, 209847 B219, 210859 D0114, 210859 D130, 210859 D134.

**Signé le 28 Juin 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018**

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le périmètre du Projet Urbain Partenarial conformément à l'article L 332-11-3 II du Code de l'Urbanisme, joint en annexe 1 au sein duquel les participations des constructeurs se substitueront à la taxe d'aménagement jusqu'au 31 janvier 2028.

**Article 2 :**

Sont approuvés les équipements publics qui sont nécessaires au développement des opérations situées en limite extérieure de la ZAC tels que localisés en annexe 2 ainsi que le coût prévisionnel du programme des équipements publics du projet urbain partenarial joint en annexe 3.

**Article 3 :**

Est approuvée la répartition des coûts entre les collectivités, la ZAC et les opérations du Projet Urbain Partenarial joints en annexe 4.

**Article 4 :**

Sont approuvées les conventions de Projet Urbain Partenarial à conclure avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 jointes en annexes.

**Article 5 :**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS