

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du lundi 30 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Patrick GRIMALDI - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Sandrine MAUREL - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Anne-Laurence PETEL - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Michel ROUX - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Julie ARIAS - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - François BERNARDINI représenté par Patrick GRIMALDI - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée par Jean-Pascal GOURNES - Sarah BOUALEM représentée par Pierre LAGET - Doudja BOUKRINE représentée par Lydia FRENTZEL - Valérie BOYER représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Pierre HUGUET - Martin CARVALHO représenté par Jean-Pierre SERRUS - Eric CASADO représenté par Claudie MORA - Jean-Pierre CESARO représenté par Marylène BONFILLON - Saphia CHAHID représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Emmanuelle CHARAFE représentée par Gérard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOLE - Bernard DESTROST représenté par Jean-Pierre GIORGI - Vincent DESVIGNES représenté par Fabrice POUSSARDIN - Cédric DUDIEUZERE représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Chantal GARCIA représentée par Guy BARRET - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Franck SANTOS - Hervé GRANIER représenté par Daniel GAGNON - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Frédéric GUELLE représenté par Didier PARAKIAN - Sophie GUERARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Frédéric GUINIERI représenté par Georges CRISTIANI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Perrine PRIGENT - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Nicole JOULIA représentée par Vincent GOYET - Philippe KLEIN représenté par Michel ROUX - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE

représenté par Sandrine MAUREL - Vincent LANGUILLE représenté par Betty CARVOU - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Didier REAULT - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - Yves MORAINÉ représenté par Sabine BERNASCONI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Patrick AMICO - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Grégory PANAGOUDIS représenté par Anne-Laurence PETEL - Patrick PAPPALARDO représenté par Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Benoît PAYAN représenté par Marie BATOUX - Roger PELLENC représenté par David GALTIER - Christian PELLICANI représenté par Laure ROVERA - Philippe PIGNON représenté par Philippe LEANDRI - Catherine PILA représentée par Solange BIAGGI - Henri PONS représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Marion BAREILLE - Alain ROUSSET représenté par Sophie AMARANTINIS - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michel RUIZ représenté par Jean-François CORNO - Laurence SEMERDJIAN représentée par Claude FERCHAT - Aïcha SIF représentée par Jean-Marc SIGNES - Francis TAULAN représenté par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Anne VIAL représentée par Hervé MENCHON - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Julien BERTEI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Kayané BIANCO - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-Jacques COULOMB - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Monique FARKAS - Gérard FRAU - Agnès FRESCHER - Samia GHALI - Magali GIOVANNANGELI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Claudie HUBERT - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Éric LE DISSES - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Yannick OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Florian SALAZAR-MARTIN - Valérie SANNA - Jean-Yves SAYAG - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Gérard AZIBI à 9h26 - Jean-Marc SIGNES à 9h37 - Marie BATOUX à 9h40 - Audrey GARINO à 9h40 - Perrine PRIGENT à 9h40 - Sophie ARRIGHI à 9h46 - Eléonore BEZ à 9h46 - Roger GUICHARD à 9h47 - Christophe GONZALEZ à 9h47 - Didier PARAKIAN à 9h47 - Jean-Baptiste RIVOALLAN à 9h47 - Arnaud KELLER à 9h47 - Bernard MARANDAT à 9h47.

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

URBA-049-18253/25/CM

**■ Approbation du programme prévisionnel et des objectifs du projet de Zone d'Aménagement Concerté de la Calade à Aix-en-Provence
119935**

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

L'opération d'aménagement de la Calade a pour objectif la densification et la restructuration d'un espace déjà occupé par des activités économiques peu denses et de l'habitat. L'opération doit également intégrer le projet de Pôle d'échange multimodal, et la réalisation d'un pôle de valorisation des déchets (ci-après PVD) prévus dans son périmètre. Pour la mise en œuvre de cette opération, la Métropole a décidé d'engager une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en 2021.

Dans le cadre de la création de la ZAC, l'ensemble des études préalables ont été menées, notamment l'étude d'impact, ainsi que la concertation auprès du public. Le bilan de la concertation préalable a été approuvé par le Conseil de la Métropole par délibération n°URBA-020-13577/23/CM du 16 mars 2023. L'étude d'impact a également été mise à disposition du public, accompagnée de l'avis de l'autorité environnementale, et le bilan de cette consultation a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 27 février 2025.

Le périmètre exact de la ZAC doit encore faire l'objet d'ajustements à l'issue desquels sa création pourra être approuvée. Afin d'engager rapidement les phases opérationnelles, notamment pour accompagner la réalisation du PVD, il est proposé d'approuver le programme prévisionnel de l'opération ainsi que ces objectifs pour pouvoir proposer l'approbation d'une concession d'aménagement à une prochaine instance délibérante.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : «Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à [l'article L. 300-2](#) et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel », une concession d'aménagement peut être attribuée avant la création de la ZAC.

Aussi, le bilan de la concertation ayant été arrêté, il est proposé d'approuver les éléments de programme suivants :

I – Les enjeux du projet :

Les conclusions des études préalables ont permis d'identifier les enjeux suivants :

- Un besoin d'espace pour l'activité endogène ou exogène. Dans les deux cas, le besoin de foncier économique est essentiel, résultant de la saturation progressive des espaces économiques.
- Une demande de qualité et de polarité urbaine pour les espaces d'activités. Les entreprises souhaitent aujourd'hui un cadre de qualité notamment en termes d'organisation spatiale, de qualité architecturale, d'équipements, d'accessibilité et de services aux entreprises.
- Un besoin de restructuration urbaine et de desserte qui a été bousculée par la suppression du passage à niveau. L'effet vitrine a été supprimé pour apporter un calme et un apaisement. Dès lors, le fonctionnement du secteur doit être amélioré pour répondre aux attentes d'aujourd'hui en termes de déplacements notamment en modes actifs.

- Une réponse à apporter en terme d'optimisation du foncier à l'intérieur d'un périmètre de ZAE afin de lutter contre l'artificialisation des sols et tendre vers le ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

II – Les objectifs de l'opération :

Cette opération d'aménagement poursuit un certain nombre d'objectifs en matière de développement économique et urbain :

- Proposer un schéma d'aménagement permettant de dégager du foncier, notamment pour des activités orientées vers le secteur de l'éco construction.
- Recomposer le schéma viaire à partir des deux impasses de la RD7n qui desservent le secteur.
- Etudier la réalisation d'un pôle d'échanges autour de l'ancienne halte ferrée, avec un parc relais et réserver le foncier nécessaire.
- Intégrer le projet de Pôle de Valorisation des Déchets sur une parcelle communale d'environ 1 ha.

L'opération doit répondre à plusieurs ambitions :

- Développer l'emploi local et favoriser l'implantation de PME/PMI.
- Restructurer la ZA existante et renforcer l'attractivité des activités présentes sur site.
- Interdire les unités commerciales (sauf show-room lié à l'activité sur site et restauration autour de la centralité).

Les grands principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- En terme de desserte et circulation :
 - Accès par les deux giratoires existants et suppression de l'effet d'impasse,
 - Maillage des deux secteurs Nord et Sud à partir du Bd urbain (ex-RD7n) en préservant les alignements de platanes.
 - Création de cheminements doux sur tous les linéaires de voiries.
- Gestion des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration (risque inondation à intégrer, 20% minimum des surfaces des lots privatifs resteront perméables et en pleine terre).
- Un traitement paysager volontariste (présence de secteurs habitat, enjeux sur les îlots de chaleur urbain...).
- Intégrer dans le projet un équipement de mobilité (P+R ou PEM) à terme.
- Eviter et préserver les zones humides et à enjeux écologiques.

Pour finir, cette opération s'inscrira dans une démarche environnementale Parc + ou HQE-Aménagement. En effet, la conception de ce nouveau quartier intègre les enjeux et les principes de la ville durable.

III - Périmètre prévisionnel d'intervention :

Les études préalables ont été réalisées sur un périmètre d'étude d'une superficie d'environ 40 hectares. Ce périmètre correspond à l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUi du Pays d'Aix. En effet, cette OAP d'intention définit les objectifs et enjeux du secteur de La Calade et énonce les conditions d'urbanisation du site.

A l'intérieur de ce périmètre maximal d'intervention, le futur périmètre de la concession et de la ZAC sera ajusté et précisé.



IV – Le programme prévisionnel de l'opération :

Le programme prévisionnel porte sur la création d'environ 40 lots à destinations d'activités productives.

La surface cessible totale s'élève à environ 11ha, pour 50 000m² de surface de plancher.

Les surfaces destinées aux équipements publics, voirie, espaces verts, ouvrages hydrauliques représentent environ 3,8 hectares.

Ce programme prévisionnel d'aménagement tient compte :

- Des activités existantes afin de les maintenir sur site.
- Des habitations existantes, qui pourront muter en foncier économique au fil des transactions.
- Des typologies d'activités attendues.
- De son organisation fonctionnelle en terme de desserte.
- Des divers équipements prévus sur le site : pôle de valorisation des déchets, équipement de mobilité (projet de Pôle d'Echanges Multimodal).
- Des espaces à enjeux écologiques.

V- Bilan financier prévisionnel :

Le bilan global de l'opération est estimé à 16 millions d'€ HT, avec une participation d'équilibre de la Métropole d'1 million d'€ HT. Ce bilan est établi sur la base des acquisitions foncières hors parcelles bâties. Dans les dépenses, le poste foncier représente 5,7 millions d'€ HT et le poste travaux d'aménagement 7,7 millions d'€ HT. Les recettes de commercialisation des terrains et participations constructeurs sont évaluées à 15 millions d'€ HT.

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 et notamment son article L.300-4 ;
- 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 ;
- La délibération n°URBA 012-10528/21/CM du Conseil de Métropole du 7 octobre 2021 décidant le lancement de la procédure de ZAC, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- La délibération n°URBA-020-13577/23/CM du Conseil de la Métropole du 16 mars 2023 approuvant le bilan de la concertation préalable pour le projet de ZAC de La Calade et définissant les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 27 février 2025 tirant le bilan de la participation par voie électronique, suite à la mise à disposition du public de l'étude d'impact.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de restructurer et densifier la zone d'activités de la Calade pour dégager du foncier à vocation économique ;
- Que la concertation a eu lieu et que le bilan de la concertation a été dressé et approuvé ;
- Que l'ensemble des études préalables à la création de la ZAC permettent de définir les enjeux, les objectifs et le périmètre prévisionnel d'intervention de l'opération, d'établir un programme prévisionnel de constructions, accompagné d'un bilan financier prévisionnel.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés les enjeux, les objectifs, le périmètre prévisionnel d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnels de l'opération tel qu'exposés dans la présente délibération.

Article 2 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2025 et suivants, en section d'investissement ; Autorisation de Programme E110P20D01, Opération n°190131100D « Aix projet de La Calade », Chapitre 204, nature 20421, Fonction 61.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du territoire » et du programme « Aménagement du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DAO ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT