

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 DORIOL - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard 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 Gerard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - 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.

Étaient 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 FRESCHEL - 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.

Étaient 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-031-18235/25/CM

■ Opération d'aménagement Les Caillols 12ème arrondissement de Marseille - Approbation des dispositions relatives aux objectifs et modalités de la concertation publique, préalables à la création d'une opération 131146

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

Le quartier des Caillols, situé dans le 12^{ème} arrondissement de Marseille, se trouve sur les piémonts du cirque de Saint Julien et de la colline de la Serviane. Le secteur est composé de l'ancien noyau villageois des Caillols, d'hameaux avec des niveaux de desserte très variables, d'ensembles résidentiels hétérogènes datant des années 1970-80 et de programmes plus récents qui se sont développés au droit de la ligne de tramway. L'offre commerciale du secteur se concentre essentiellement dans le centre commercial situé au terminus du tramway. Vieillissant et vacant pour parti, il n'offre pas une offre commerciale de proximité suffisante.

Le fonctionnement urbain actuel ne confère pas au quartier des Caillols une centralité urbaine forte et qualitative.

Cependant, la présence du tramway (dont l'extension vers l'est du site est à l'étude), d'infrastructures autoroutières, d'aménités telles que les parcs et équipements publics font de ce quartier un secteur à enjeux pour le développement urbain de l'est marseillais.

Le périmètre de projet est en partie classé en zone AU1 à vocation principale d'habitat au PLUI de Marseille Provence.

La Ville de Marseille est propriétaire de foncier acquis dans le cadre de l'ancienne ZAC des Caillols (créée en 1978, réalisée en grande partie puis clôturée en 2021).

Afin d'initier une nouvelle démarche de projet urbain plus adaptée au contexte et aux enjeux actuels, des études urbaines ont été conduites sur un périmètre de 30 hectares environ.

Il en est ressorti une opportunité de développer une opération d'aménagement structurante et innovante visant une programmation mixte adaptée tant sur la forme urbaine que sur la typologie, une offre complémentaire en équipements publics, une modernisation de l'offre commerciale et un confortement de la trame paysagère et écologique du site.

En termes de production de logement, un objectif d'environ 1 000/1 200 logements avec 30% de logements sociaux a été exprimé (à affiner dans le cadre des études pré-opérationnelles à conduire).

Compte tenu de l'envergure de ce projet, et en accord avec la Ville de Marseille, cette opération est soumise à l'approbation du Conseil de la Métropole du 30 juin 2025, afin d'être déclarée d'intérêt métropolitain.

La Métropole pourra ainsi accompagner ce projet ambitieux en mobilisant ses ressources techniques et financières, pour conduire les études pré-opérationnelles et environnementales nécessaires à sa mise en œuvre. Il s'agira de consolider un programme prenant en compte les enjeux environnementaux notamment en matière d'adaptation au changement climatique et de préservation de la biodiversité.

Au vu de la complexité, des enjeux et pour assurer une cohérence d'ensemble, la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) apparaît comme la solution la plus adaptée. Cet outil d'aménagement permettra notamment de coordonner les différents programmes, la réalisation des équipements publics et leur financement.

Ainsi, en application des articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, et préalablement à la création d'une opération d'aménagement, il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

1/Affirmer et consolider la centralité urbaine des Caillols :

- Requalification, intensification et modernisation du centre commercial actuel (intensification et mixité vertical).
- Développer une offre d'habitat répondant au besoin, exprimé dans le PLH métropolitain.
- Renforcer l'offre en équipement public (mairie de secteur, groupe scolaire ...).
- Aménager des espaces publics d'accompagnement et des maillages viaires de proximité.

2/ Développer une grande trame paysagère et écologique :

- Aménagement de continuité paysagère support de cheminement en mode actif.
- Valorisation de la richesse paysagère du secteur de projet.
- Végétalisation et aménagement d'espace récréatif en accompagnement de ceux existants.
- Régénération, préservation et développement de la biodiversité.

3/ Ancrer le projet dans des ambitions environnementales fortes :

- Développer une approche bioclimatique dans la conception des espaces publics et des programmes de constructions.
- Limiter les îlots de chaleur urbain : non imperméabilisation des sols quand cela est possible, renaturation des espaces en friches, végétalisation des espaces communs.
- Intégrer l'eau dans le projet urbain : utilisation et gestion innovante.
- Mettre en place des objectifs de décarbonation

Il est proposé que la concertation soit organisée selon les modalités suivantes

- Mise à disposition d'un dossier d'études comprenant notamment
 - o La présente délibération.
 - o Un plan de situation.
 - o Un plan prévisionnel du périmètre de l'opération.
 - o Une notice explicative des objectifs et enjeux du projet.
 - o Un registre pour recueillir les observations du public.

Ces documents seront complétés en tant que de besoin au fur et à mesure de l'avancée des études.

Le dossier d'études sera consultable aux heures d'ouverture habituelles :

- Au siège de la Métropole, – Le Pharo - 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille.
- A la Mairie de secteur 11eme et 12^{ème} arrondissement de Marseille, Boulevard Bouyala d'Arnaud 13012 Marseille.

Ce dossier sera également consultable via un registre dématérialisé mis en ligne sur le site de la Métropole dès l'ouverture de la concertation.

- Organisation d'une réunion publique.

La population sera informée de l'ouverture de la concertation et de ses différentes modalités via un avis administratif affiché à la Mairie du 11^{ème} et 12^{ème} arrondissement et au siège de la Métropole, ainsi que sur les médias municipaux et métropolitains dédiés, 15 jours au moins avant le début de la date effective d'ouverture de la concertation.

Le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au Conseil de la Métropole

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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° MET 17/4627/CM du 19 octobre 2017.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le Conseil de Métropole a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement des « Caillols » à Marseille ;
- Que la procédure d'aménagement retenue pour mettre en œuvre le projet est la zone d'aménagement concertée ;
- Que ladite procédure est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés les objectifs poursuivis pour la mise en œuvre de l'opération « Caillols » à Marseille, énumérés dans le présent rapport.

Article 2 :

Sont approuvées les modalités de la concertation publique, organisée au titre du L103-2 du Code de l'Urbanisme, telles que précisées dans le présent rapport.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à ouvrir la concertation préalable.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2025, en section investissement : autorisation de programme N°E110P20D01, opération du plan pluriannuel d'investissement N°160130100D « Projet d'aménagement du secteur Caillols – Marseille / Etudes ».

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous politique « Aménagement du territoire » et du programme « Aménagement du Territoire ».

Ils seront exécutés par le service gestionnaire « 3DAPU ».

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