

Concertation préalable au projet de ZAC Vallon Régny

Bilan de la concertation

SOMMAIRE

CADRE DE LA CONCERTATION 3

1.1	L'historique du projet	4
1.2	Les objectifs du projet	5
1.3	Les objectifs de la concertation	5
1.4	Les modalités de la concertation	6

LES OUTILS DE LA CONCERTATION 7

2.1	Les outils d'information	8
2.2	Les outils de participation	12

SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS 14

3.1	Analyse qualitative	15
3.2	Enseignements de la concertation	16
3.3	Analyse quantitative	18
3.4	Synthèse des avis exprimés	23





1. CADRE DE LA CONCERTATION



1.1 Historique du projet

Située dans le 9ème arrondissement aux abords de trois grands équipements que constituent le Parc de Maison Blanche, l'hôpital Salvator et le collège Gyptis, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Vallon Régny couvre un territoire d'environ 34 hectares.

La création de cette ZAC a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005. Elle a pour objectif la création d'un quartier proposant environ 70 000 m² de logements, des équipements publics en accompagnement de ce nouvel espace d'habitation, un parc urbain d'environ 1,9 hectares, une nouvelle place publique et des activités et services. Il s'agit de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat sur une emprise restant à aménager située au cœur d'un tissu urbain constitué.

Après mise en concurrence, Marseille Aménagement, devenue SOLEAM, a été retenue et s'est vu confier par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille une concession d'aménagement par délibération n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération n° 07/0243/TUGE du Conseil Municipal du 19 mars 2007.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 puis à la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter de sa création au 1er janvier 2016.

Une partie de la ZAC est aujourd'hui aménagée et des équipements ont d'ores et déjà été livrés, notamment le groupe scolaire collège Denise Toros-Marter et ses abords, les tennis, l'allée des Tilleuls/Gilberto Bosques, la rue Thérèse Farré-Fizio et l'ancien chemin de Cassis requalifié.

Le Programme des Equipements Publics de la ZAC a été modifié plusieurs fois entre 2016 et 2019 afin de prendre en compte les incidences de l'évolution du projet urbain et les besoins exprimés par la Ville de Marseille en termes d'équipements scolaires, sportifs ou culturels.

Une refonte du projet initial a été engagée dès 2015. Cela a permis de concevoir un nouveau projet urbain plus ambitieux et vertueux visant à affirmer le lien entre la nature, la ville et les infrastructures. Il a été traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Marseille Provence approuvé par le Conseil de Métropole du 19 décembre 2019.

1.2 Les objectifs du projet

La ZAC Vallon Régny vise à créer un quartier situé au carrefour du Cabot et de Sainte-Marguerite proposant logements, équipements et commerces. Il est piloté par la Métropole Aix-Marseille-Provence en partenariat avec la Ville de Marseille et mis en œuvre par SOLEAM.

La création d'un parc urbain et d'une place publique accompagneront les nouveaux projets immobiliers en offrant un espace de vie apaisé aux futurs habitants.

À l'horizon 2030, le nouveau quartier Vallon Régny mettra en lumière les qualités paysagères, architecturales et environnementales de ce site exceptionnel situé non loin du Massif des Calanques.

1.3 Les objectifs de la concertation

Le projet urbain remanié nécessite de modifier le dossier de réalisation de la ZAC et de réaliser une étude d'impact.

Au vu de la surface de plancher projetée, environ 100 000 m² (logements, équipements, activités/services) et des choix proposés notamment en matière de rétention des eaux de pluies paysagée et intégrée dans un parc public, le projet urbain est soumis à étude d'impact et à autorisation au titre de la loi sur l'eau. Ainsi, il convient de déposer une demande d'autorisation environnementale unique auprès de l'Autorité Environnementale.

Cette procédure, régie par le code de l'environnement, nécessite l'organisation d'une concertation préalable au titre de l'article L.121-16 dudit code. Préalablement au dépôt, une concertation préalable sur le projet de la ZAC Vallon Régny et ses incidences sur l'environnement devra être organisée.

La procédure d'instruction prévoit également l'organisation d'une enquête publique préalable à l'obtention de l'autorisation environnementale sous l'égide du Préfet.

Par délibération du 7 octobre 2021, la Métropole Aix-Marseille Provence a décidé l'organisation de la concertation préalable et en a défini les modalités.

Les objectifs de la concertation préalable étaient les suivants :

- Informer le public sur les grands enjeux du projet urbain et les orientations programmatiques envisagées ;
- Recueillir les avis du public sur l'ensemble du projet ;
- Répondre aux questions du public.

1.4 Les modalités de la concertation

La délibération du Conseil Métropolitain N°URBA-017-10533/21/CM du 7 octobre 2021 prévoyait les modalités de concertation suivantes :

- L'organisation d'une réunion publique présentant le projet et ses incidences sur l'environnement,
- La mise à disposition du public, pendant 30 jours, d'un dossier détaillant le projet et son impact sur l'environnement,
- La mise à disposition du public d'un registre numérique et de registres papier, permettant de consigner les observations du public.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a souhaité compléter ces modalités de concertation par l'organisation d'une balade urbaine.

Ainsi la concertation publique s'est déroulée du 10 juin au 13 juillet 2025 inclus.

L'avis public de la concertation a été publié le 23 mai 2025.

La balade urbaine s'est déroulée le 21 juin 2025 et la réunion publique s'est tenue en mairie de secteur des 9/10eme arrondissements le 23 juin 2025.





2. MISE EN ŒUVRE DES MODALITES DE CONCERTATION



2.1 Les outils d'information

Afin de permettre au public de s'informer sur le projet et de faire part de ses observations, un dispositif d'information a été déployé. Il comprenait les outils suivants :

2.1.1 Le dossier de concertation

Principal outil d'information sur le projet de ZAC Vallon Régné, le dossier de concertation a pour objectif de présenter les grands enjeux du projet urbain, les orientations programmatiques associées ainsi que son impact sur l'environnement.

Le dossier de concertation (A4 - 32 pages) a été mis à disposition du public pour toute la durée de la concertation :

- Au siège de la Métropole Aix-Marseille Provence, Palais du Pharo, 58 Bd Charles Livon, 13007 Marseille,
- En Mairie de Marseille, 40 rue Fauchier, 13002 Marseille,
- En Mairie des 9ème et 10ème arrondissements, 150 bd Paul Claudel, 13009 Marseille.
- Sur internet à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-Vallon-Regny>



Extraits du dossier de concertation

2.1.2 Les autres outils au format papier

En complément du dossier, une plaquette (A4 - 4 pages), proposant une information synthétique et pédagogique sur le projet a été réalisée. Elle a été mise à disposition du public au siège de la Métropole Aix-Marseille Provence, en Mairie des 9ème et 10ème ainsi que durant la balade urbaine et la réunion publique.

Un flyer (A5 – recto verso) et une affiche (A3) ont également été réalisés. Le flyer a été mis à disposition sur les maisons de quartier de Saint-Tronc, Cabot et Redon ainsi qu'en Mairie des 9ème et 10ème arrondissement. Les affiches ont été déployées sur le site au niveau des Rue Thérèse Farré-Fizio, de l'allée des Tilleuls- ilberto Bosques, du jardin du Val des Bois ainsi que devant le groupe scolaire Denis Toros-Marter et le Collège Pastre-Grande Bastide.

Ces outils ont également été relayés par email à l'intention des CIQ Vallon de Toulouse, Redon, Cabot, Saint-Tronc et Sainte-Marguerite.



Extraits de la plaquette



Affiche

Flyer (recto)

Flyer (verso)

2.1.3 Les outils numériques

Une information synthétique relative au projet et à la concertation a été diffusée sur la page dédiée au projet urbain sur le site internet marseillechange.fr à l'adresse suivante : <https://www.marseillechange.fr/regny/>

Elle permettait notamment d'accéder à la page proposant d'accéder le registre numérique et permettant de s'inscrire à la balade urbaine.

La concertation a également été relayée par :

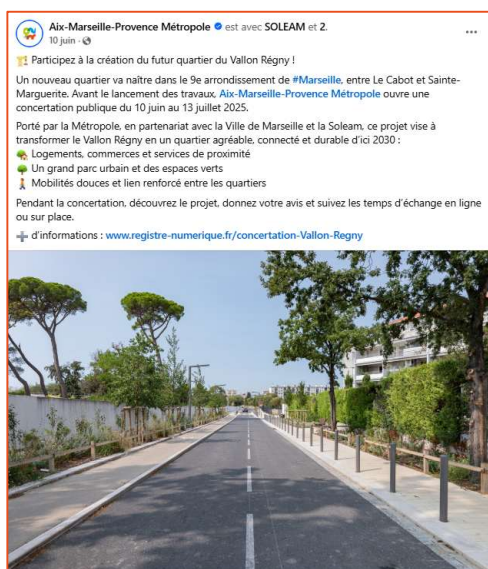
- Actualité sur le site de la Métropole Aix-Marseille Provence : vue 411 fois <https://ampmetropole.fr/cohesion-sociale-insertion/politique-de-la-ville/renouvellement-urbain/donnez-votre-avis-sur-le-futur-quartier-du-vallon-regny/>
- Post Facebook sur le compte de la Métropole : vu 5 093 fois / 80 réactions <https://www.facebook.com/293414849491118/posts/1115268957305699>



- Story Instagram : vue 652 fois / 20 clics sur le lien
- 2 posts X/Twitter : vu 548 fois / 9 réactions et 600 fois / 12 réactions
<https://x.com/AMPMetropole/status/1944315167098953795>



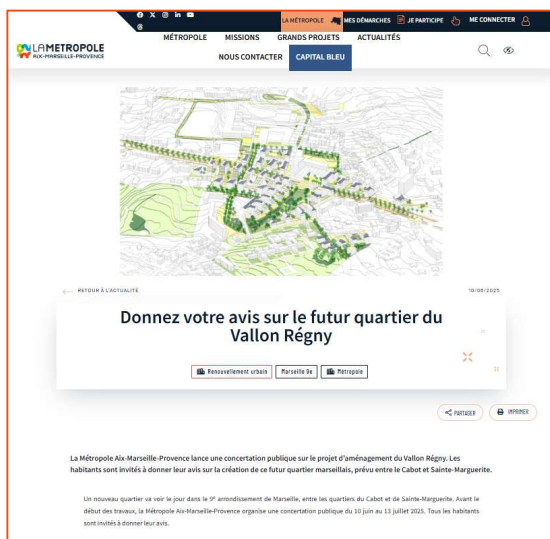
Extraits de la page dédiée sur le site internet marseillechange.fr



Post Facebook



Post X/Twitter

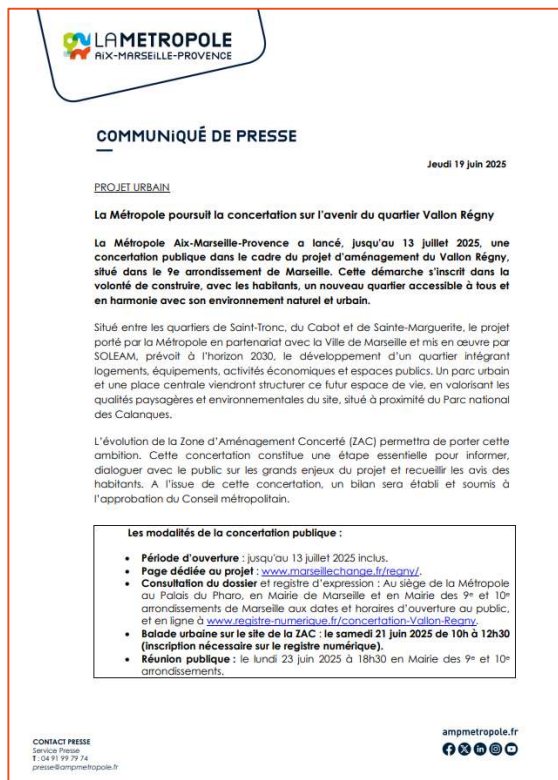


Actualité sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille Provence



2.1.4 Les autres outils d'information

La concertation a été relayée par la Métropole Aix-Marseille Provence via la publication d'un communiqué de presse le 19 juin qui a été téléchargé 2 fois.
https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2025/07/CP_vallon-Regny.pdf



Communiqué de presse

Deux articles dans la presse locale et régionale ont relayé la concertation :



Article La Provence – 25 juin 2025



Article La Marseillaise – 20 juin 2025

2.2 Les outils de participation

2.2.1 Le registre d'expression

Le registre constitue la principale modalité d'expression proposée dans le cadre du dispositif de concertation. Il a été mis à disposition du public de la façon suivante :

- Au siège de la Métropole Aix-Marseille Provence, Palais du Pharo, 58 Bd Charles Livon, 13007 Marseille,
- En Mairie de Marseille, 40 rue Fauchier, 13002 Marseille,
- En Mairie des 9ème et 10ème arrondissements, 150 bd Paul Claudel, 13009 Marseille.
- Sur internet à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-Vallon-Regny>

[illegible]

Registre d'expression

2.2.2 La balade urbaine

Une balade urbaine a été réalisée sur site
le 21 juin 2025, de 10h à 13h.

Les objectifs de cette balade étaient d'informer les participants et participantes sur le projet, de les amener à se projeter dans le(ur) futur quartier et de favoriser une compréhension sensible du projet.

Une vingtaine d'habitants et habitantes du quartier et de ses alentours étaient présents, dont une représentante du CIQ Vallon de Toulouse / Régny.

Ils étaient accompagnés de membres de l'équipe du projet.



La ZAC a été parcourue selon un itinéraire permettant d'observer les réalisations achevées et de se projeter dans les futurs aménagements.

2.2.3 La réunion publique

Une réunion publique a été organisée le lundi 23 juin 2025 à 18h30 en mairie des 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements, 150 bd Paul Claudel, 13009 Marseille.

Les objectifs de cette réunion étaient d'informer les participants sur le projet, de les amener à se projeter dans le futur quartier, d'exprimer leur opinion et de poser leurs questions.

La réunion s'est déroulée en présence de :

- Laure-Agnès Caradec – Vice-présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence déléguée à la Planification et à l'Urbanisme ;
- Solange Biaggi – Conseillère métropolitaine déléguée aux commerces centre-ville et CIQ-aménagement ;
- Eric Méry – Adjoint au Maire de Marseille délégué à l'urbanisme et à l'aménagement ;
- Anne-Marie d'Estienne d'Orves – Maire du 9/10
- Lionel Royer-Perreaut – Conseiller municipal et vice-président de la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- Paul Colombani – Directeur général de la SOLEAM et les services de la SOLEAM
- La direction aménagement opérationnel de la Métropole
- Les bureaux d'études et maître d'œuvre de l'opération

Entre 90 et 100 personnes ont participé à la réunion publique. Les CIQ du Cabot, de Sainte-Marguerite et de Vallon de Toulouse-Régny étaient représentés.





3. SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS



Le public a pu s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la concertation au travers des différents moyens d'expression mis à sa disposition.

3.1 Enseignements de la concertation

Le niveau élevé de participation à la concertation – qu'il s'agisse du nombre de personnes présentes lors de la réunion publique et de la balade urbaine ou bien du volume de contributions formulées via les différentes modalités d'expression proposées – démontre que la concertation a rempli ses objectifs.

Pour rappel, ceux-ci étaient :

- D'informer le public sur les grands enjeux du projet urbain et les orientations programmatiques envisagées ;
- De recueillir les avis du public sur l'ensemble du projet ;
- De répondre aux questions du public.

Une large partie des opinions exprimées sur le projet urbain s'inscrit dans un contexte d'aménagement plus large – intégrant d'autres projets métropolitains : notamment ceux visant à développer les transports en commun et le prolongement au sud du boulevard Catherine Blum.

Une clarification de ce contexte – notamment en ce qui concerne le calendrier de ces différents projets – est attendue par les participants.

D'autres sujets relevant de la gestion urbaine de proximité et du maintien de l'ordre, qui ne sont pas directement liés à l'opération d'aménagement soumise à la concertation, seront pris en compte pour la conception des futurs aménagements.

Lors des prochaines étapes de développement de la ZAC, un effort de pédagogie et d'information sera réalisé pour éclaircir les doutes et les interrogations exprimés par les participants sur les différents aspects du projet : offre de logement, espaces verts, fonctionnalités urbaines, stationnement, mobilité, partis pris architecturaux, intégration du projet dans son environnement... et tout autre sujet qui a été porté à l'attention des porteurs du projet.

D'une manière générale, les contributions, questions et observations exprimées tout au long de la concertation seront prises en compte dans le cadre des étapes de conception du projet urbain à venir.

3.2 Analyse quantitative des contributions

3.2.1 Le nombre de contributions exprimées

Au travers des différentes modalités d'expression proposées (registre numérique, registres papier, réunion publique, balade urbaine...) 65 contributions, prenant la forme de questions ou d'avis, ont été recueillies :

- 28 via le registre numérique
- 6 via les registres papier
- 22 lors de la balade urbaine
- 6 lors de la réunion publique
- 3 par les CIQ Cabot, Sainte-Marguerite et Vallon de Toulouse – Régnys (qui se sont exprimés sur l'ensemble des modalités mises à disposition).

La majorité des personnes qui ont participé à la concertation sont des riverains du quartier. Toutes les expressions n'ayant pas précisé l'adresse de leur émetteur, il est impossible de quantifier cette proportion avec précision.

3.2.2 Les thématiques abordées

Les thématiques abordées dans les contributions sont les suivantes :

- | | |
|--|----|
| - Projet urbain | 89 |
| o Offre de logements (31) | |
| o Espaces verts et artificialisation (18) | |
| o Qualité architecturale et densité (16) | |
| o Mobilités douces (11) | |
| o Hydraulique (8) | |
| o Commerces et équipements publics (5) | |
| - Circulation automobile, congestion et boulevard Catherine Blum | 39 |
| - Nuisances (bruit, pollution, vis-à-vis...) | 26 |
| - Stationnement | 21 |
| - Transports en commun | 14 |
| - Modalités de concertation | 13 |
| - Insécurité et incivilité | 7 |

NB : Il convient de noter que certaines contributions concernent plusieurs aspects du projet et qu'en conséquence leur analyse traduit un nombre d'observations supérieur à celui des contributions.

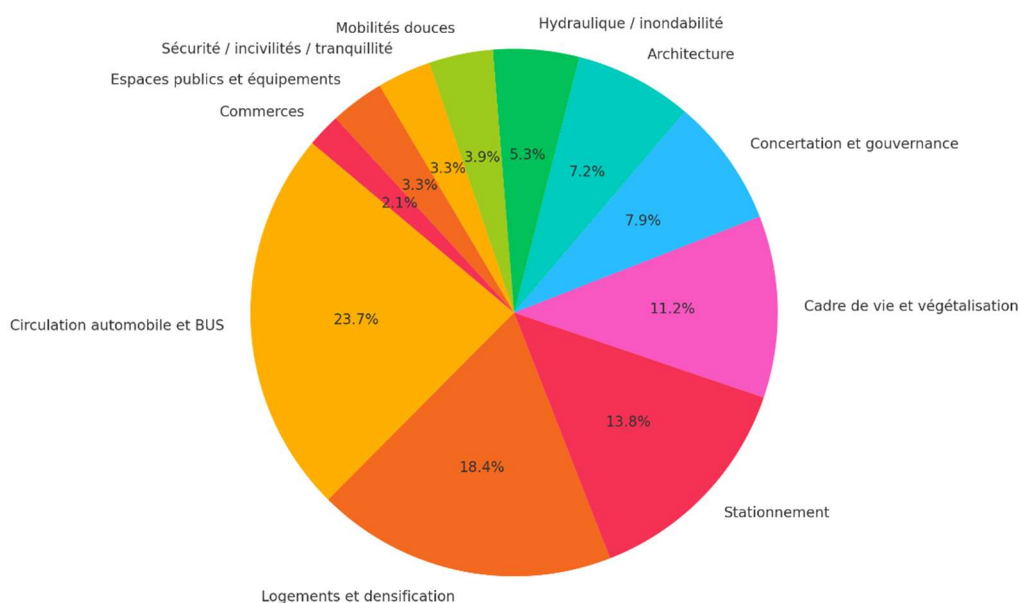


Figure 1 : répartition thématique des contributions

La concertation a été marquée par une forte prééminence de sujets connexes à la Zac en elle-même : situation actuelle du boulevard Catherine Blum, prolongement au sud, questions liées à la sécurité et aux incivilités...

À noter qu'une quantité importante de contributions aborde de façon conjointe le projet urbain et un ou plusieurs sujets connexes.

Cette analyse traduit une difficulté pour les participants à se projeter dans le futur de leur quartier au regard des problématiques plus larges qu'ils perçoivent actuellement.

En ce qui concerne le projet, les thématiques les plus abordées sont par ordre décroissant : l'offre de logements, le stationnement, les espaces verts et l'architecture.

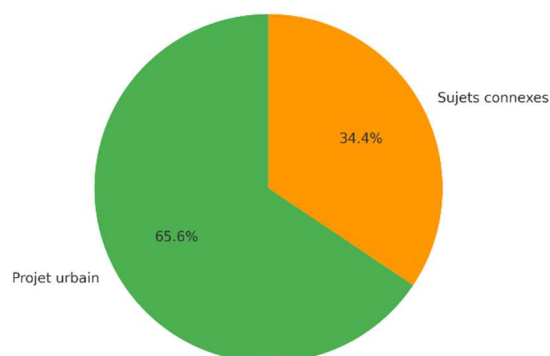


Figure 2 : répartition entre projet urbain et sujets connexes

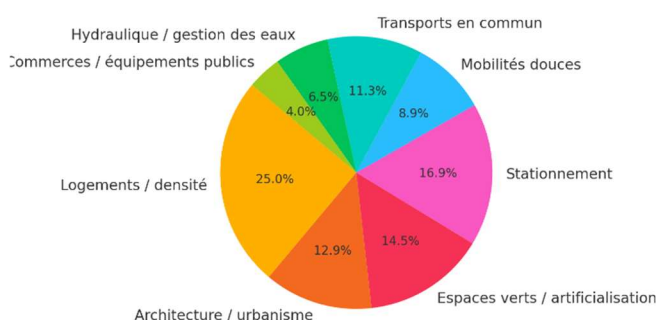


Figure 3 : répartition thématique des contributions en lien avec le projet urbain

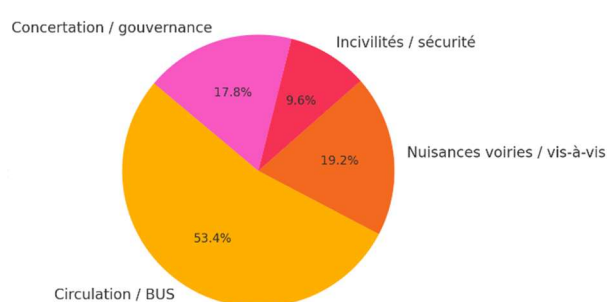


Figure 4 : répartition thématique des contributions portant sur des sujets connexes

Dans leur majorité, les contributions reflètent une tonalité partagée entre interrogations pour mieux appréhender le projet et inquiétudes, le plus souvent liées à des enjeux externes comme des projets connexes.

Les contributions neutres ou interrogatives expriment une volonté notable de mieux comprendre les enjeux du projet et de disposer de davantage d'informations.

Elles émanent souvent de riverains soucieux de mieux cerner l'impact du projet sur leur quotidien ou de formuler des propositions constructives.

Les contributions positives saluent principalement la création de logements de qualité, la végétalisation importante du secteur, ou les nouveaux équipements publics.

Cette analyse met en lumière un niveau de vigilance et d'attente très élevé de la part des habitants, ainsi qu'un besoin exprimé de dialogue, de pédagogie et d'ajustements pour les étapes à venir du projet.

Une fois le dialogue engagé avec l'équipe projet, la plupart des participants à la balade urbaine ou à la réunion publique ont exprimé un avis plus nuancé et positif vis-à-vis du projet. Ce constat témoigne de l'importance de maintenir et renouveler l'effort de pédagogie et de concertation pendant tout au long de la création de la ZAC.

3.3 Analyse qualitative des contributions

3.3.1 La circulation automobile

La circulation automobile dans le secteur a représenté une préoccupation majeure pour les participants à la concertation. Le projet urbain est perçu comme ayant un impact aggravant sur l'engorgement du quartier.

Les thèmes récurrents sont les suivants :

- Un constat partagé par les contributeurs de saturation du quartier de façon générale avec, à la clé, des difficultés récurrentes de circulation, notamment aux heures de pointe – que ce soit pour les habitants ou les usagers ;
- Un consensus tout aussi marqué se dégage quant à la crainte de voir l'arrivée de nouveaux logements aggraver la situation ;
- Une demande de régler les problématiques de circulation existantes avant de procéder à la réalisation de la ZAC.

Des demandes sont formulées pour des aménagements au niveau de la ZAC permettant de séparer les flux de transit et les circulations locales ainsi que des modalités de limitation de la vitesse.

Les participants souhaitent également que soit réalisé et présenté un diagnostic partagé et transparent sur la circulation dans le quartier en fonction des différents scénarios d'aménagements envisagés et des projets connexes ;

Il est précisé qu'une étude de circulation a été menée en mai/juin 2025, basée sur des comptages de mars 2025. Elle a permis de démontrer que la ZAC à terme sera neutre en termes d'impact sur la circulation du secteur.

Des voies à 30 km/h sont bien prévues sur les voies de desserte interne à la ZAC.

Enfin, le développement des transports en commun du secteur permettra également une meilleure gestion du trafic (Cf. partie 3.3.5 Les mobilités douces et les transports en commun).

3.3.2 Le stationnement

La question du stationnement est évoquée de façon récurrente et transversale dans les contributions, reflétant une inquiétude largement partagée sur cette question.

- L'offre prévue dans le cadre du projet urbain est perçue comme insuffisante au regard des besoins ;
- Certains craignent que les partis-pris urbains du projet – privilégiant les mobilités douces – ne soient pas adaptés à la réalité des usages ;
- D'autres remarques soulignent l'importance d'anticiper les besoins liés aux équipements publics, actuels et futurs du quartier et leur besoin en stationnement ;
- Enfin, plusieurs contributions pointent un argument d'équité sociale, estimant que les places en souterrains seront inaccessibles à certains usagers et souhaitent que l'offre de stationnement gratuite soit étendue ;

Plusieurs voix ont exprimé l'intérêt de réévaluer le besoin en stationnement du futur quartier et d'étudier la création d'un parking silos ou/et de parkings mutualisés.

Les études réalisées dans le cadre de la conception du projet urbain mettent en évidence une offre de stationnement excédentaire par rapport aux besoins du quartier à la fois pour les résidents et les visiteurs. Il convient cependant de noter que les modes d'exploitation de cette offre de stationnement ne sont pas encore fixés à ce jour et pourront prendre plusieurs formes (payant, gratuit, mutualisé, court-terme / moyen terme...) afin de répondre au mieux à la réalité des usages.

Ces modalités pourront être établies en lien avec les parties prenantes du territoire. Par ailleurs, la création d'un parking en silo sera étudiée par la SOLEAM.

3.3.3 Le projet urbain

Une partie des participants souligne les qualités du projet en termes d'espaces verts, d'harmonie architecturale et d'intégration urbaine. D'autres participants considèrent que la ZAC est en décalage avec l'identité du quartier. Plusieurs personnes notent de vraies améliorations par rapport aux versions précédentes du projet.

- La position majoritaire concernant le dimensionnement du projet urbain porte sur le nombre de logements, jugé trop important et risquant d'amener une densité urbaine considérée comme inadaptée ; il est proposé de rééquilibrer encore le projet en faveur des espaces verts, des équipements de proximité et de formes d'habitats alternatives aux immeubles
- La volumétrie des immeubles, leur hauteur et leur implantation interpellent ;
- De nombreux intervenants associent le projet à un exercice de « bétonisation » et s'inscrivent en opposition à toute démarche d'aménagement urbain. Selon eux, la spécificité du quartier justifie une logique de préservation ;
- Certains avis regrettent les orientations architecturales jugées selon des critères personnels : massif, monotone, standardisé... Plusieurs remarques s'interrogent également sur l'adaptabilité climatique des nouveaux logements ;
- Lors de la réunion publique, la Mairie du 9/10 a exprimé sa volonté de maintenir l'offre de logements à environ 800 unités.
- Il est souhaité que plus d'arbres soient plantés, notamment en bord de voirie et le long du boulevard Catherine Blum et que l'entretien des espaces verts existants et futurs soit amélioré

Il est rappelé que la ZAC Vallon Régny a pour objectif premier de contribuer à répondre aux besoins en logements de la ville de Marseille tout en renforçant l'offre en équipements de la zone. Les caractéristiques actuelles du projet prévoient 70 000m² de surface de plancher dédiée à l'habitat. Des études complémentaires seront réalisées afin d'arrêter un chiffre précis pour les futurs logements qui seront réalisés dans le cadre de la ZAC. Aussi, il est rappelé la nécessité de présenter un bilan financier à l'équilibre (comme c'est le cas pour toutes les opérations de ce type) incluant des participations publiques.

Le travail sur la volumétrie et l'organisation des bâtiments garantissent une qualité architecturale : implantation en peigne, limitation des vis-à-vis, orientation des bâtiments permettant des logements traversants et ventilés naturellement (confort thermique). La volonté de créer des îlots de fraîcheur en exigeant des cœurs d'îlots



végétalisés vont dans le sens d'une recherche de performance, de qualité et de confort d'usage.

3.3.4 Les espaces publics et les espaces verts

Le débat sur les espaces publics dépasse largement la simple question esthétique et renvoie au vivre ensemble et à l'usage effectif des lieux publics. Les contributions témoignent d'une crainte de l'augmentation des nuisances et de dégradation du cadre de vie :

- Plusieurs habitants expriment leur préoccupation face aux troubles de voisinage et à la montée perçue de l'insécurité ;
- Les mêmes redoutent que les aménagements, pourtant séduisants sur le papier, ne soient dévoyés en l'absence d'encadrement strict ; et souhaitent de ce fait l'installation de mobilier urbain résistant et de dispositifs anti-rodéos ainsi que l'amélioration de l'éclairage public des allées et des parcs ;
- Des contributeurs soulignent un manque d'espaces verts malgré les améliorations apportées au projet en la matière ;
- D'autres contributeurs adhèrent pleinement aux propositions d'aménagement des espaces publics, notamment pour le parc jugé très qualitatif en termes d'agréments qu'il permettra d'offrir ;
- Le prolongement de la nouvelle rue Thérèse Farré-Fizio (U522) constitue un point de cristallisation pour les riverains qui craignent des nuisances sonores, visuelles et en termes de vis-à-vis. Ces derniers souhaitent que soit réalisée une étude acoustique afin de déterminer les protections à prévoir (écrans, ralentisseurs, revêtements absorbant, limitation de vitesse...) et l'éloignement au maximum du tracé de la voirie des habitations.
- Lors de la réunion publique, la Mairie du 9/10 a fait appel à la mairie centrale pour renforcer le maillage de vidéo-surveillance dans le quartier et demander qu'une réflexion impliquant les habitants soit conduite pour définir les bonnes implantations et typologies de mobiliers urbains en fonction des situations.

> Sur la question des espaces verts :

Le projet urbain présente un ratio d'espaces verts par habitant bien supérieur à la limite de 12m² recommandée par l'Organisation Mondiale de la Santé. Les qualités du nouveau parc urbain de 1,9ha prévu dans le cadre du projet sont rappelées : ce parc a été étendu, dans sa surface et ses fonctionnalités, par rapport aux versions précédentes du projet. L'ambition de la ZAC est bien de renforcer le lien entre habitat et nature dans le cadre des aménagements et les futurs espaces publics seront travaillés dans le sens de la convivialité pour favoriser leur appropriation par les habitants.

Le projet créera un réseau d'espaces verts permettant la connexion entre d'autres parcs existants, en particulier le parc de Maison Blanche.

Au-delà de son caractère d'agrément, ce futur parc jouera un rôle hydraulique prédominant pour le quartier. Il agira comme mesure de protection au cours des épisodes méditerranéens qui sont amenés à se répéter et s'intensifier.

> Sur la rue Farré-Fizio :

Les études de maîtrise d'œuvre ont repris pour adapter la nouvelle voie aux évolutions du projet. Par exemple, la ligne de bus 16 prévue initialement par cette rue n'est plus nécessaire ce qui retire le passage d'un véhicule lourd.

Aussi, une étude acoustique est en cours de mises à jour afin de déterminer les potentielles actions à mettre en œuvre pour cette voie et les riverains. Enfin, à la demande des riverains, une concertation spécifique sera menée sur ce tracé.

> Sur les questions de vivre ensemble et de sécurité :

La SOLEAM étudie d'ores et déjà des modalités de sécurisation des aménagements livrés – notamment de l'allée des tilleuls, au niveau de laquelle des mésusages ont été constatés. Ces modalités pourront prendre la forme d'un mobilier urbain et d'éclairage public plus adaptés permettant l'accès des piétons et cyclistes tout en empêchant l'accès aux deux-roues motorisés.

L'aménageur restera vigilant à ces questions essentielles pour le bien-être et la sécurité des habitants tout au long de la réalisation de la ZAC. Toutefois, il est rappelé que les aménagements publics, tout en participant à la notion de sécurité, ne substituent pas à l'action de la vidéosurveillance et des forces de police.

3.3.5 Les mobilités douces et les transports en commun

Les contributions sur ce thème témoignent d'une adhésion générale aux principes du projet accompagnée d'un scepticisme sur la capacité de promesse de mobilité transformée à répondre aux besoins du quartier.

- Bien que perçue comme louable, l'intention de réduire la place de la voiture peine à convaincre dans un secteur ressenti par certains participants comme enclavé.
- Des attentes très fortes sont formulées en matière de développement des transports en commun.
- Le quartier est aujourd'hui vécu comme peu adapté à la circulation à pied et à vélo ce qui nourrit un sentiment de décalage entre les ambitions du projet et la réalité sur le terrain.

Le projet urbain a été conçu en cohérence avec la politique métropolitaine de développement des transports en commun (Cf. Plan de Mobilité) et permettra une bonne desserte du secteur.

Les projets suivants sont programmés dans une temporalité compatible avec le développement de la ZAC :

- > Prolongement du tramway T3 jusqu'à La Gaye fin 2025 – dont le terminus se situera à proximité du nouveau quartier ;
- > Mise en service de la ligne B5 sur le boulevard Catherine Blum dès septembre 2025 ;
- > Tous les logements de la ZAC seront situés à proximité directe des arrêts de la ligne B5 sur le boulevard Catherine Blum ;
- > Le prolongement du Métro M2 est envisagé à plus long terme avec une future station à proximité de la mairie Maison Blanche

3.3.6 Le boulevard Catherine Blum

De nombreuses contributions, notamment celles des CIQ, conditionnent leur soutien au projet urbain au prolongement du boulevard Catherine Blum vers la Pointe Rouge.

Lors de la réunion publique, la Mairie du 9/10 a indiqué que le prolongement du boulevard Catherine Blum au sud était une condition préalable au développement de la ZAC. Elle a également exprimé son souhait d'un boulevard enterré.

Lors de la réunion publique, la Ville de Marseille a rappelé l'opposition de la ville au prolongement du boulevard Catherine Blum et a indiqué que l'infrastructure risquait d'avoir un impact négatif sur les conditions de circulation dans le quartier.

Le prolongement du Boulevard Catherine Blum ne fait toutefois pas consensus, que ce soit sur l'opportunité du projet ou sur la promesse de désaturer le secteur. Certains participants déplorant les impacts environnementaux jugés nombreux : en particulier au niveau du parc de la Mathilde et des jardins partagés, mais aussi un potentiel accroissement de la circulation.

Il est rappelé que le Boulevard Catherine Blum est un axe de desserte majeur de la ZAC et que la Métropole poursuit le projet de prolongement du Boulevard Urbain Sud.

(Cf. Partie 3.3.1 La circulation automobile : L'étude de circulation de 2025 démontre que la ZAC à terme sera neutre en termes d'impact sur la circulation du secteur)

Les caractéristiques comme le calendrier de cet aménagement sont encore susceptibles d'évoluer, notamment pour mieux prendre en compte les enjeux liés au patrimoine naturel et à la qualité de vie dans les quartiers concernés.

Autres thèmes évoqués de façon ponctuelle :

- Le calendrier de réalisation des équipements publics comme la future médiathèque et/ou équipement socioculturel ; *Il est rappelé que des équipements publics ont d'ores et déjà été livrés : groupe scolaire et tennis. Le calendrier de réalisation des autres équipements sera affiné dans le cadre des dossiers de ZAC.*
- La fonction hydraulique du vallon et son intégration dans le cadre du projet urbain ;
- Le nombre des modalités de participation et d'expression proposées ainsi que la densité du dossier de concertation.

L'aménagement de la ZAC Vallon Régny s'inscrit dans un processus continu de concertation au cours duquel les habitants seront amenés à contribuer et les porteurs du projet à répondre aux questions posées : de nouvelles modalités d'information et d'échange seront proposées.

Elles incluent, mais ne se limitent pas, à l'enquête publique qui devrait se dérouler en 2026 et qui constituera pour les parties prenantes du territoire une nouvelle occasion de s'informer et de s'exprimer sur le projet. Toute personne souhaitant des renseignements complémentaires est invitée à contacter l'équipe projet de la SOLEAM.

3.4 Synthèse des avis exprimés

Bien que la concertation ait porté spécifiquement sur le projet d'aménagement urbain de la ZAC Vallon Régny et ses impacts environnementaux, une large part des avis exprimés a dépassé ce périmètre en abordant :

- La politique locale d'aménagement en général : en questionnant la pertinence de créer de nouveaux logements et de densifier la ville ;
- Des projets connexes : en particulier le prolongement du boulevard Catherine Blum et les projets de transports en commun ;
- Des problématiques liées à la sécurité et au vivre ensemble : en particulier le bon usage des espaces publics, du mobilier urbain et le maintien de l'ordre.

Sur le projet de ZAC, les avis exprimés peuvent être traduits de la manière suivante :

- Crainte de saturation de la voirie : en particulier au niveau du Boulevard Catherine Blum – décrit comme déjà congestionné – et des différents équipements publics existants comme l'école Denis Toros-Marter. Toutefois, la suppression du tronçon de la traverse Régny au droit du parc à l'ouest est un aspect remportant l'adhésion car permet de retrouver un lieu d'agrément très qualitatif. De plus, cela évitera les potentielles nuisances pour les résidences voisines existantes.
- Offre de nouveaux logements interrogée : il est souligné l'importance d'avoir une offre de logements adaptée au contexte. Crainte d'afflux de circulation supplémentaire et d'une augmentation de nuisances diverses (pollution, bruit...) ;
- Les partis-pris architecturaux : pour une frange des participants, les bâtiments sont perçus comme trop hauts et trop proches du boulevard Catherine Blum. Une autre partie des participants considère que les bâtiments en eux-mêmes ne représentent pas un problème voire que leur intégration a été bien travaillée.
- Une dégradation supposée du cadre de vie : exprimant une crainte de « bétonisation » du quartier et de perte d'espaces naturels. Ce sentiment est toutefois nuancé par les avis positifs quant au développement d'espaces publics qualitatifs, notamment via un réseau d'espaces verts permettant, à terme, l'arpentage apaisé du quartier. La trame verte entre les parcs existants est d'ailleurs appréciée.

De nombreux avis exprimés par les habitants et les CIQ du Cabot, de Sainte-Marguerite et du Vallon de Toulouse – Régny conditionnent leur soutien au projet de ZAC au prolongement au sud du boulevard Catherine Blum. Lors de la réunion publique, la mairie du 9/10 s'est également fait le relais de cette revendication en appelant les acteurs institutionnels à trouver une solution de compromis pour la poursuite du projet.

Ces avis ne prennent pas la forme d'une opposition de principe au projet urbain. Beaucoup ne critiquent pas le fond – l'intérêt d'aménager le Vallon Régny – mais parfois la forme (volume, densité et choix architecturaux) et surtout le contexte urbain élargi dans lequel le projet s'inscrit.

Une frange non négligeable de personnes souligne ainsi les qualités du projet que ce soit sur le plan architectural, de la mobilité, de l'environnement ou des équipements publics – en remarquant le soin apporté aux espaces verts et à la préservation du

caractère naturel du vallon et ses arbres existants. Aussi, la présentation de la fonction hydraulique du parc afin de mettre en place une mesure de protection contre les épisodes méditerranéens est accueilli positivement.

La préservation des points de vue vers le grand paysage entre la ville et le massif des calanques est très largement appréciée ainsi que la création d'une trame verte importante, permettant un cheminement depuis le massif collinaire vers le parc Maison Blanche. Sur ce point, la présentation des futurs aménagements innervant le quartier a su convaincre.

Certains insistent également sur une évolution positive du projet urbain depuis ses premières versions, dont la première remontant à 2005.

En conséquence, cette concertation a permis de présenter les évolutions positives du projet, en particulier au regard des impacts maîtrisés sur son environnement. Ainsi, plusieurs indicateurs clés ont été améliorés, en particulier la dimension paysagère du site et le coût environnemental de l'aménagement, en retravaillant la partie ouest de la ZAC avec une écriture plus naturelle dans le dessin du parc. Ceci pour magnifier le vallon en préservant la topographie naturelle et les arbres existants mais également pour limiter les mouvements de terre et les remblais.

Cette étape permet alors de poursuivre l'ensemble des études dans un objectif de modification à terme du dossier de réalisation de la ZAC ainsi que du programme des équipements publics.