

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 159 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Betty CARVOU - Jean-Pierre CESARO - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENCE - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Jean-Pascal GOURNES - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Sébastien BARLES représenté par Aïcha SIF - Mireille BENEDETTI représentée par Michel ROUX - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Anne MEILHAC - Sabine BERNASCONI représentée par Pierre LAGET - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Jacques BOUDON représenté par Marc FERAUD - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Philippe KLEIN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Roland CAZZOLA

représenté par Doudja BOUKRINE - Saphia CHAHID représentée par Laurence SEMERDJIAN - Philippe CHARRIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Betty CARVOU - Marie-Ange CONTE représentée par Roger PELLENC - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Christian DENANS représenté par Anne REYBAUD - Bruno GILLES représenté par Catherine PILA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Nathalie LEFEBVRE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Louis VINCENT - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Didier REAULT - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Yves MORAINÉ représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Grégory PANAGOUDIS représenté par Christian AMIRATY - Patrick PAPPALARDO représenté par Eléonore BEZ - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Agnès PEYRONNET représentée par Vincent LANGUILLE - Patrick PIN représenté par Michel ILLAC - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Denis ROSSI représenté par David GALTIER - Michèle RUBIROLA représentée par Christine JUSTE - Paul SABATINO représenté par André MOLINO - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Solange BIAGGI - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Romain BRUMENT - Laure-Agnès CARADEC - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Sylvaine DI CARO - Monique FARKAS - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Jessie LINTON - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Pascale MORBELLI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Nathalie TEISSIER représentée à 10h25 par Christian PELLICANI - Gérard AZIBI représenté à 10h41 par Lisette NARDUCCI - Caroline MAURIN représentée à 11h29 par Alexandre DORIOL.

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

Gérard FRAU à 11h08 - Corinne BIRGIN à 11h16.

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

URBA-031-18630/25/CM

**■ Approbation de la modification n°2 du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre à Marseille 9e arrondissement
141395**

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

Située dans le 9ème arrondissement de Marseille, aux portes du Parc National des Calanques, la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Jarre s'étend sur un territoire de 22 hectares. Elle est délimitée au nord par le futur Boulevard Urbain Sud (BUS), à l'ouest par le chemin du Roy d'Espagne, à l'est par l'avenue de la Soude et au sud par l'avenue Colgate.

Le dossier de création de cette opération d'aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal de Marseille le 29 avril 1994 par délibération n°94/253/U.

Le dossier de réalisation comportant le Plan d'Aménagement de la Zone, le Programme des Équipements Publics (PEP) et les modalités prévisionnelles de financement a été approuvé par le Conseil Municipal du 27 janvier 1995 par délibération n°95/40/U.

La Ville de Marseille avait préalablement confié à Marseille Aménagement, devenue depuis SOLEAM, la conduite de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée par le Conseil Municipal du 24 février 1992.

L'objectif initial de cette ZAC était de favoriser le développement des activités économiques dans le sud de la Ville en mettant à la disposition des entreprises de nouveaux terrains viabilisés, dans le prolongement de la ZAC de la Soude dont les îlots constructibles étaient déjà totalement commercialisés. Ainsi, près de 75% des îlots constructibles de la Jarre étaient affectés à la réalisation de programmes d'activités, le solde étant dédié aux programmes de logements.

Or, en raison d'un manque d'attractivité du site pour les entreprises, la vocation initiale de la ZAC a progressivement évolué vers l'accueil de logements. Cette évolution s'est traduite à travers plusieurs modifications successives.

Ainsi, le Conseil Municipal du 27 octobre 1997 a approuvé par délibération n°97/724/EUGE un nouveau Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) qui atténue la prépondérance des terrains destinés à l'activité au bénéfice de l'habitat.

Par délibération n°03/0180/TUGE du 24 mars 2003, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC établi sur la base de ces nouveaux objectifs de développement :

- Créer une urbanisation intermédiaire et continue entre la ZAC de la Soude et la ZAC du Baou de Sormiou ;
- Développer un secteur d'habitation au-delà de ce qui est prévu actuellement pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et à une forte demande dans la zone ;
- Maintenir un secteur d'activité le long du chemin du Roy d'Espagne et du futur boulevard urbain sud (B.U.S) ;
- Accueillir deux équipements primaires supplémentaires (un bassin de rétention et un Centre d'Apport Volontaire).

La ZAC de la Jarre se situe également dans le secteur Soude - Hauts de Mazargues sur lequel un programme de rénovation urbaine (PRU) a été contractualisé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le 10 octobre 2011.

Ce programme prévoit dans le périmètre de la ZAC de la Jarre la réalisation d'un parc public d'environ 2 hectares ainsi que la réalisation d'une liaison favorisant les modes doux traversant l'opération du Nord au Sud et dénommée l'Allée des Calanques.

Un nouveau Programme des Équipements Publics a ainsi été approuvé par la Communauté urbaine MPM, pour ce qui la concerne, par délibération n°AEC010-1123/15 du 03 juillet 2015.

Par délibération n°15/0843/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal a ensuite approuvé la première modification du Dossier de Réalisation et le Programme des Équipements Publics.

Actuellement, près de 72% des îlots constructibles de la ZAC de la Jarre sont affectés au logement (46 491 m² SDP) et 28% aux activités économiques (18 000 m² SDP).

Le projet de ZAC arrive aujourd'hui à sa phase finale de réalisation. Dans ce cadre, un dernier programme de logements est envisagé sur son périmètre.

Ce programme s'implantera sur la parcelle cadastrée n° 852 C 372, située Impasse Karabadjakian, dans le 9^e arrondissement de Marseille, sur une emprise foncière totale de 1,12 hectare.

Il prévoit le développement d'une opération exclusivement résidentielle de 9 160 m² de surface de plancher de logement. Initialement, cette emprise était destinée à des activités économiques.

Or le Programme Global des Constructions du Dossier de Réalisation laisse apparaître une surface résiduelle constructible dédiée au logement de 3 779 m² de plancher, ce qui ne permet pas de répondre aux besoins du programme dans sa totalité.

Afin de permettre la réalisation de ce dernier programme résidentiel, il est proposé de recourir à une modification du dossier de réalisation, qui consiste à réaffecter 5 381 m² de SDP initialement destinés à de l'activité vers du logement, sans augmentation de la surface de plancher totale autorisée au sein de la ZAC (64 491 m²).

Cette réaffectation permet de couvrir l'intégralité des besoins du programme, soit 9 160 m² de SDP logement.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le Dossier de Réalisation de la ZAC de la Jarre comprend le Programme des Equipements Publics, le Programme Global des Constructions et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

La présente modification n°2 concerne la notice de présentation et le Programme Global des Constructions du Dossier de Réalisation de la ZAC.

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 ;
- La délibération cadre relative à l'intérêt métropolitain n°FAG 042-1773/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 ;
- La délibération n°URB 023-2781/17/CM du Conseil de Métropole du 19 octobre 2017 définissant l'intérêt métropolitain pour la définition, création, et réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- La délibération n°94/253/U du Conseil Municipal de Marseille du 29 avril 1994 approuvant le dossier de création de la ZAC de la Jarre ;
- La délibération n°95/40/U du Conseil Municipal de Marseille du 27 janvier 1995 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Jarre ;
- La délibération n°AEC010-1123/15 de la Communauté urbaine MPM du 3 juillet 2015 approuvant un nouveau Programme des Equipements Publics ;
- La délibération n°15/0843/UAGP du Conseil Municipal de Marseille du 26 octobre 2015 approuvant la modification du dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics de la ZAC de la Jarre.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Signé le 6 octobre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 8 octobre 2025
Publié le 08 octobre 2025

Considérant

- Qu'il est nécessaire de modifier le dossier de réalisation de la ZAC de la Jarre afin de permettre la réalisation d'un programme de logements.

Délibère

Article unique :

Est approuvée, conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, la modification n° 2 du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre, ci-annexée.

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