

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOU - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

URBA-024-19355/26/BM

■ Approbation d'une convention avec la SCI Cap Est Loisirs - transfert des espaces communs opération "Incity" - Capelette - Marseille 10eme arrondissement - Abrogation de la délibération URBA-024-17361/25/BM 165304

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

Le quartier de la Capelette est un secteur de renouvellement urbain qui comprend une concession d'aménagement confiée à la Soleam depuis 1993 incluant une Zone d'Aménagement Concertée (2003), le lotissement Cap Est (aujourd'hui achevé) et un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) dit "Bleu Capelette" à Marseille (10ème arrondissement). Il porte sur un terrain situé entre le Palais Omnisport de Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau.

Le 21 mai 2025, la SCI Cap Est Loisirs a obtenu un permis d'aménager (n°PA013055 24 00026P0) sur un ensemble de terrains d'une superficie de 23 067 m², situés impasse Arnodin, en vue de réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat, de bureaux, de services et de commerces, d'équipements sportifs et de loisirs privés, dénommée « Incity », sur le site du PUP « Bleu Capelette».

Le projet prévoit une opération d'aménagement de 16 lots pour un programme global de construction de 69 800m² de SDP décomposé comme suit :

- 37 000 m²de SDP logements et hébergement (dont 25 849m² SDP de logements familiaux et 11 085m² SDP d'hébergement en résidences gérées)
- 26 500 m² d'activités tertiaires (bureaux, activités sportives, ...)
- 3 600 m² d'hôtel
- 2 700 m² de SDP de commerces et services.

Le financement de l'aménagement des espaces publics aux abords du projet, nécessaires à son insertion dans l'environnement, fait l'objet d'un Projet Urbain Partenarial, dont le périmètre a été créé par délibération n°URB-003-6108/19/BM du 20 juin 2019 de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le périmètre de PUP, le programme des équipements et le montant de la participation ont été modifiés par délibération n°URBA-007-1608524/CM du 18 avril 2024. Quant à la convention avec la SCI Cap Est Loisirs, elle a été approuvée par délibération n°URBA-023-16473/24/BM du 10 octobre 2024. Un avenant n°1 à cette convention a été délibéré le 6/10/2025 (délibération n°URBA-041-18463/25/BM).

Le programme des équipements du PUP porte sur :

- L'aménagement de placettes sur des terrains publics contigus aux terrains privés de l'opération In City,
- La requalification de l'accès nord
- L'augmentation des capacités d'accueil de l'école prévue dans la ZAC de la Capelette du fait de la programmation de logements.

En ce qui concerne les espaces communs et circulations internes au projet, situés sur le terrain d'assiette de l'opération privée, ils sont définis dans le plan d'aménagement ainsi que le descriptif des travaux propres à l'opération figurant dans le dossier de permis d'aménager (n° PA 013055 24 00026P0) et comportent notamment une voie modes doux et une boucle circulée au nord du site débouchant sur l'avenue de la Capelette et le boulevard Rabatau Matalon.

Une partie des équipements et voies réalisés dans le cadre de cette opération va, en effet, contribuer à mailler et à structurer le quartier, en matière de cheminements doux et d'espaces publics et a ainsi vocation à intégrer le domaine public métropolitain.

Cette opération va permettre, une traversée apaisée Nord Sud depuis l'avenue de la Capelette jusqu'à l'impasse Arnodin (prochainement prolongée), qui facilitera un accès plus direct à l'opération depuis le tramway récemment prolongé (arrêt situé place Ferrié). Une boucle circulée en sens unique complètera la desserte du quartier et l'accès aux parkings en sous-sol des immeubles.

La boucle circulée, la voie modes actifs et ses espaces verts et publics d'accompagnement, les réseaux sous espace public (eau pluviale, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...) et les ouvrages annexes (éclairage, signalisation, mobilier urbain, réseaux d'eaux pluviales) constituent, de par leurs usages futurs, des équipements à vocation publique.

Conformément à l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, il a été décidé par la Métropole en accord avec le bénéficiaire du permis d'aménager, de conclure une convention visant au transfert dans le domaine public des espaces communs tels que figurant au plan annexé du permis d'aménager. Une convention a été délibérée le 27 février 2025 (n°URBA-024-17361/25/BM) mais n'a pas pu être signée compte tenu d'erreurs matérielles. Une convention modifiée est ainsi présentée.

La convention entre la SCI Cap Est Loisirs et la Métropole prévoyant le transfert des espaces communs du permis d'aménager dans le domaine public permet de définir les modalités de réalisation et de validation des études et travaux de maîtrise d'œuvre réalisés par la SCI ainsi que les modalités de cession des ouvrages.

Le transfert de ces espaces pourra intervenir dès lors que l'ensemble des travaux est achevé, réceptionné et conforme aux conditions de la convention jointe en annexe.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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°HN 006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégations de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°URBA-024-17361/25/BM du 27 février 2025 approuvant la convention entre la SCI Cap Est Loisirs et la Métropole prévoyant le transfert des espaces communs du permis d'aménager de l'opération « Bleu Capelette » dans le domaine public de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la voie modes actifs de l'opération Incity, les espaces verts et publics, la voie circulée en U, ainsi que les réseaux sous voirie, participent à la structuration du quartier et à l'amélioration de la qualité urbaine ;

- Que les travaux d'aménagement des espaces communs réalisés par la SCI Cap Est Loisirs dans le cadre du PA n° PA 013055 24 00026P0 constituent des équipements à vocation publique ;
- Que les études et travaux de maîtrise d'œuvre doivent être suivis et validés par la Métropole en prévision de la cession et la gestion future des ouvrages par la Métropole ;
- La nécessité de modifier la convention prévoyant le transfert des espaces communs de l'opération « Incity » dans le domaine public, délibérée le 27 février 2025.

Délibère :

Article 1 :

Est abrogée la délibération n°URBA-024-17361/25/BM du 27 février 2025.

Article 2 :

Est approuvée la convention, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCI Cap Est Loisirs, prévoyant le transfert des espaces communs dans le domaine public de la Métropole de l'opération « Incity » sur le site de la Capelette et ayant fait l'objet du permis d'aménager n° PA 013055 24 00026P0 délivré le 21 mai 2025, ci-annexée.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention entre la Métropole et la SCI Cap Est Loisirs prévoyant le transfert des espaces communs dans le domaine public de la Métropole de l'opération « Incity » liée au permis d'aménager n° PA 013055 24 00026P0.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la
Commande Publique

Pascal MONTECOT