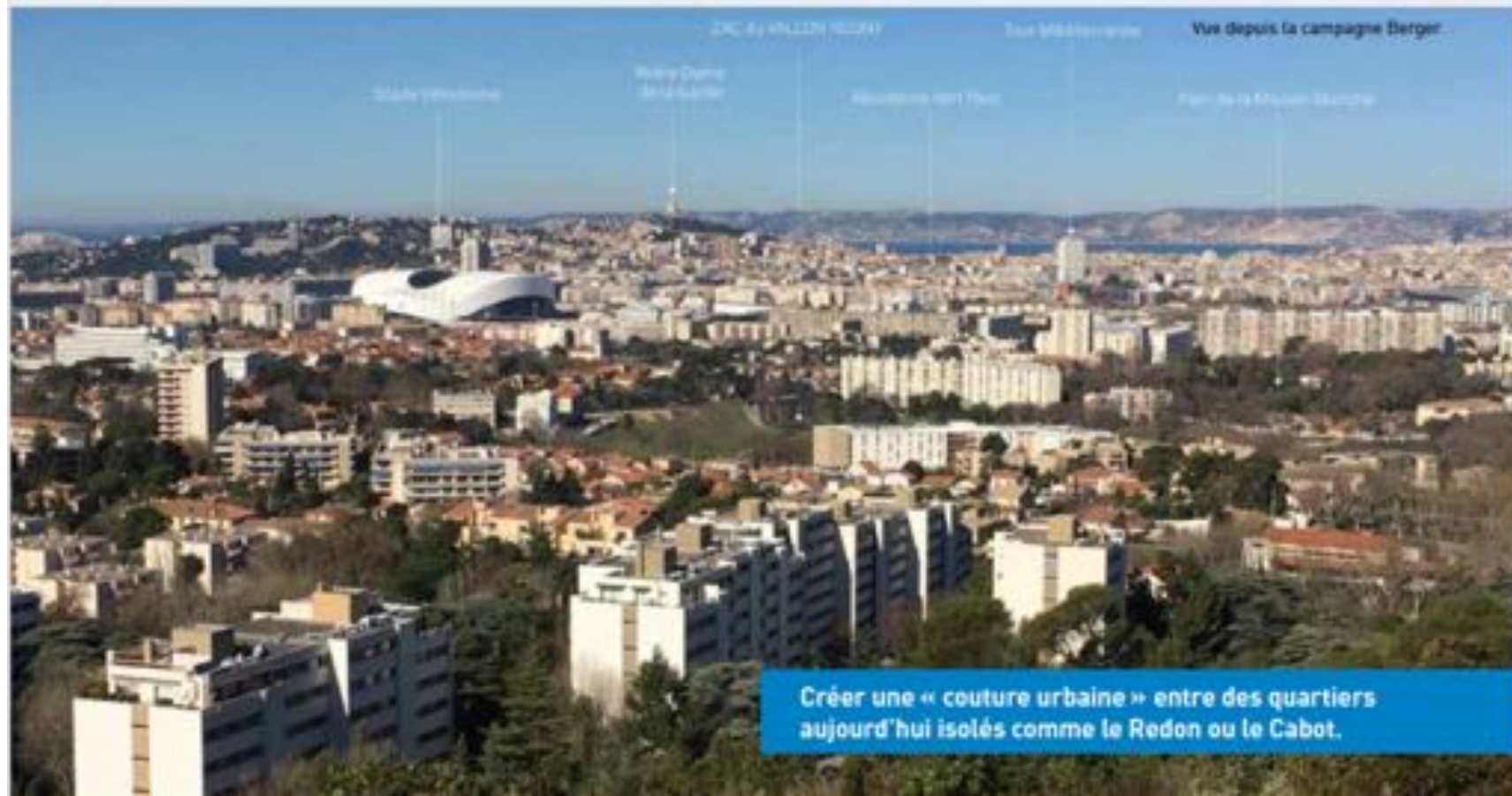


## Refonte du projet urbain et paysager de la Zac Vallon Régny

Le projet urbain de cette Zac, à vocation résidentielle, a été confié à la Soleam. Une refonte du projet initial datant de 2007, qui ne correspond plus aux ambitions de la collectivité, est aujourd'hui en cours d'étude. Il s'agit en effet de repenser ce futur morceau de ville, qui accueillera à terme environ 1000 nouveaux logements, tant sur le plan de la qualité urbaine, architecturale et paysagère qu'environnementale. Cette volonté s'inscrit dans une nouvelle dynamique liée à l'entrée en phase

opérationnelle de la réalisation du Boulevard Urbain Sud, notamment le tronçon traversant la ZAC du Vallon Régny. Dans ce contexte, la Soleam a retenu, après consultation, le groupement formé par l'Agence Nicolas Michelin et Associés, Florence Mercier et Inddigo dont la mission a démarré en mai 2016 pour réinterroger le projet initial, en intégrant les projets immobiliers déjà en cours de développement aux franges de la Zac.



Créer une « couture urbaine » entre des quartiers aujourd'hui isolés comme le Redon ou le Cabot.



Situation actuelle © groupement ANMA/Florence Mercier Paysage et INDDID

## SITUATION

La Zac du Vallon Régné couvre un territoire d'environ 34 hectares dans le IX<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, à l'intersection des quartiers du Cabot et de Sainte-Marguerite.

Ce site constitue une réserve foncière sur le tracé du boulevard urbain Sud, futur axe de liaison entre le carrefour Florian/A50 et la Pointe Rouge.

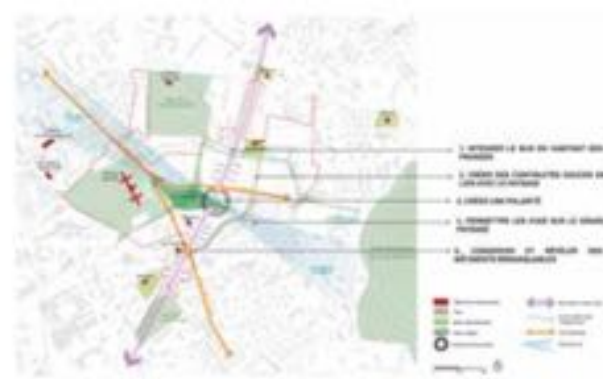
## ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

Le site est un vallon, présentant donc des contraintes hydrauliques fortes mais également des qualités paysagères exceptionnelles, ainsi que des vues sur le grand paysage remarquables (basilique Notre Dame de la Garde, massif des calanques).

## SDP FUTURE ET VENTILATION

90 000 m<sup>2</sup> SDP, dont :

- Logements	82 500 m <sup>2</sup>
- Équipements (groupes scolaires, maison de quartier, Crèche associative)	6 200 m <sup>2</sup>
- Activités/commerces	1 300 m <sup>2</sup>



Synthèse des enjeux © groupement ANMA/Florence Mercier Paysage et INDDID

## ENJEUX

L'enjeu fort de l'opération est la réalisation des 1 000 logements prévus à terme dans un souci de couture urbaine, ce site étant une réserve foncière enclavée en plein cœur du IX<sup>e</sup> arrondissement, et au sein d'un secteur résidentiel aux formes urbaines hétérogènes.

L'autre enjeu de cette opération est de préserver et de tirer profit de la qualité paysagère remarquable du site tout en ouvrant à l'urbanisation, concomitamment à la réalisation d'un axe de contournement majeur du territoire marseillais, le boulevard urbain Sud (BUS), annoncé pour fin 2019 jusqu'au boulevard Sainte-Marguerite bordant le sud de la Zac. Ce boulevard a été conçu pour désengorger les quartiers sud de Marseille. L'enjeu est donc d'intégrer au mieux ce boulevard structurant dans l'opération, afin d'en tirer profit au regard de la mobilité et la possibilité de desserte nouvelle qu'il offre à ce quartier, mais en proposant une séquence plus « pincée » et donc plus urbaine sur la portion traversant l'opération afin de l'intégrer au mieux dans le réseau d'espaces publics de la Zac. L'enjeu de l'intégration du boulevard dans le futur quartier, à vocation résidentielle, est de favoriser le dialogue des bâtiments avec le boulevard, par le traitement des RdC et l'implantation des bâtiments de façon à instaurer un dialogue avec la rue, et éviter la perception d'un effet de « couloir ».

## PROGRAMME

Il s'agit de réaliser 82 500 m<sup>2</sup> de logements. S'y ajouteront 1 300 m<sup>2</sup> de commerces et de bureaux, ainsi que 6 200 m<sup>2</sup> de nouveaux équipements publics, une école, une crèche et



Vue aérienne depuis le nord  
© groupement ANMA/Florence Mercier Paysage et INDDIGO

**une maison de quartier. Le quartier du Cabot sera traversé par le futur boulevard urbain sud, de compétence métropolitaine.**

**Espaces publics et équipements** : 6 200 m<sup>2</sup> d'équipements [deux groupes scolaires : 9 classes maternelles et 15 classes élémentaires], maison de quartier, crèche associative]

**Pôle commerces-loisirs** : 1 300 m<sup>2</sup> d'activités/commerces [nature à définir].

**Pôle habitat** : 82 500 m<sup>2</sup> de logements

**Nouvelle ligne de transport en commun** : une ligne de bus traversant l'opération d'est en ouest sur une voie nouvelle à réaliser dans le cadre de l'opération, une ligne de BHNS qui circulera en site propre, dans les deux sens, sur le boulevard urbain sud traversant l'opération dans le sens Nord-Sud [horizon fin 2019].

### QUI FAIT QUOI ?

Les décideurs politiques : Henri Pons, vice-président délégué Métropole Aix-Marseille Provence, Laure-Agnès Caradec, adjointe au maire de Marseille déléguée à l'urbanisme, Lionel Royer-Perreault, maire de secteur des IX<sup>e</sup> et X<sup>e</sup> arrondissements, Gérard Chenoz, président de la Soleam, aménageur concessionnaire de la Zac Vallon Régny.

Le concédant : Métropole Aix Marseille Provence [Dominin Rauscher, délégué général développement urbain].

Les concepteurs : groupement Agence Nicolas Michelin et Associés [urbanisme/architecture] / Florence Mercier, paysages [paysagisme] / INDDIGO [mobilité]. ANMA, le mandataire, est représenté par Mélusine Hucault, chargée de Projets, Thomas Hermann, directeur du pôle urbanisme et Nicolas Michelin, architecte associé.

L'aménageur : Soleam, concessionnaire [Jean-Yves Miaux, directeur général].

### À QUEL COÛT ?

Bilan de la concession d'aménagement : 66,27 M€ TTC.

Un PUP a été mis en place de façon à ce que des promoteurs développant des programmes immobiliers hors mais connexes à la Zac participent au coût d'équipement de la zone qui leur bénéficiera [VRD, équipements scolaires]

### ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

La Zac a été créée en 2005, et confiée par voie d'une concession d'aménagement à la Soleam en 2006, dont la mise en œuvre d'un premier projet urbain a été suspendu dans l'attente de la réalisation du Boulevard Urbain Sud traversant l'opération, annoncé pour fin 2019 sur le tronçon concerné [Florian – bd Sainte-Marguerite].

2016-2018 [en cours] : études urbaines et paysagères visant à définition d'un nouveau plan masse de l'opération et de nouvelles prescriptions urbaines, architecturales et paysagères qui seront mis en œuvre à l'horizon du PLUi, en cours d'élaboration [approbation prévue fin 2019].

### MONTAGE DE L'OPÉRATION

La Ville de Marseille a confié à la Soleam en 2007 une concession publique pour la réalisation de l'aménagement de la Zac Vallon Régny. En 2007 la conception du projet urbain et son plan masse avait été confié à une agence d'architecture et d'urbanisme et le projet a été traduit réglementairement en 2013 au travers du Plan local d'urbanisme de la Ville de Marseille.

La volonté des Elus de ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le BUS et le différé de sa mise en œuvre ont conduit à retarder la phase opérationnelle de la réalisation de la Zac. Depuis, les élus et l'aménageur ont souhaité donner une nouvelle ambition à l'opération par le biais de la refonte du projet urbain, qui a donné lieu à la désignation d'un nouvel architecte-urbaniste d'opération, l'Agence Nicolas Michelin et Associés, mandataire du groupement ANMA/Mercier Paysages/Inddigo, qui portent depuis mai 2016 les études de conception et de définition du plan masse de l'opération, qui pourra être mis en œuvre dès 2018 pour les travaux de réalisation des espaces publics, et dès 2020, horizon du PLUi, pour la réalisation des îlots constructibles qui seront confiés à des promoteurs. Le choix des équipes de maîtres d'œuvre architecturales sera effectué dans une démarche de co-construction, par le concédant, l'aménageur, l'architecte conseil d'opération et les promoteurs.

### DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

#### LORS DU MONTAGE OPÉRATIONNEL

Interfaces techniques, calendaires et programmatiques de l'opération [îlots constructibles à l'alignement et espaces publics] avec le Boulevard Urbain Sud la traversant