



Marseille le 22 octobre 2023

A

Monsieur le président de la commission
D'enquête publique
PLUI Marseille Provence
Modification N°3

Objet : requête du CIQ Sainte Anne concernant le PLUI Modification N°3

Monsieur le président

Dans le cadre de la modification N°3 du PLUI, le CIQ Sainte Anne soumet aux commissaires enquêteurs diverses remarques, demandes de modification etc concernant le quartier de Sainte Anne 13008 Marseille

Tout d'abord il convient de préciser que l'intervention ci-dessous exprimée par le CIQ est indépendante, complémentaire etc ... des requêtes exprimées à titre individuel et/ou collectives par les habitantes et habitants de notre quartier notamment. Pour exemple, le CIQ associé à l'ASL Michelet Sainte Anne apportera également une contribution spécifique pour l'OAP Michelet Sainte Anne.

Nous souhaitons que nos requêtes soient abondées, tant que faire se peut, par des éléments factuels que nous présenterons en annexes.

L'introduction générale concernant l'habitat, le zonage etc... nous apparaît donc essentielle à la compréhension de notre démarche.

Par ailleurs nous soulignons d'ores et déjà le travail conséquent mené à l'initiative de la Métropole Aix-Marseille-Provence concernant l'OAP Michelet Sainte Anne, et pour lequel le CIQ a été associé.

Cependant nous émettons, malgré tout, dans nos requêtes ci-dessous, des points particuliers concernant cette OAP.

INTRODUCTION

A - Le quartier de Sainte Anne 13008 Marseille et le 8^{ème} arrondissement, quelques chiffres :

Au-delà d'impressions diverses concernant la population, la circulation etc ... un certain nombre de chiffres sont importants pour une réflexion générale.

La population du 8^{ème} (voir annexe 1) :

Population en 2020 des arrondissements de Marseille / Source : <https://www.bien-dans-ma-ville.fr/marseille-13055/>

Nous constatons que le 8^{ème} arrondissement est le deuxième arrondissement le plus peuplé de Marseille après le 13^{ème} arrondissement.

Si la densité de notre arrondissement peut paraître relativement basse 11^{ème} sur 16, il convient d'exclure pour une densité réelle sur les espaces constructibles, les espaces publics (qui sont fréquentés par l'ensemble des Marseillaises et Marseillais) : le parc Borely pour 181.446m² / l'hippodrome pour 228.387 m² / le parc Chanot pour 186.081m² / le stade vélodrome pour 151.004m² / la plage pour 256.963 / le MAC pour 11.000m² / le parc Bonneveine pour 54.714 m² / le parc Bortoli pour 33.495 m² / le début du parc national des calanques pour approximativement 4.147.682/ soit un total de 5.250.772 m² soit 5.25km²

La densité du 8^{ème} arrondissement calculée sur une superficie de 13,78 km² (19,03-5,25) est donc pour 2020 de 5.858 h/m² et non de 4.242 h/m²

B - La population dans le quartier de Sainte Anne : Rapport de l'AGAM (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise) présentation février 2022 (annexe 2)

Cité radieuse Michelet/Saint Anne éléments de diagnostic

Le sommaire : mobilité/habitat/équipements/environnement/économie.

Concernant l'habitat nous relevons dans la zone du CIQ (périmètre du CIQ avec limites géographiques):

- 1054 logements construits de 2011 à 2021
- 1175 logements en prévisionnel 2021 à 2023

Le quartier de Ste Anne est donc particulièrement impacté par les constructions récentes.

De fait la population de Ste Anne qui était de 9.764 habitants en 2019 est en forte augmentation depuis cette date, et par rapport aux nombres de logements construits depuis 2020 nous estimons, en prenant uniquement en compte les logements prévus entre 2021 et 2023, à 1175 logements par 2.5 habitants en moyenne soit 2937 habitants supplémentaires depuis 2019, soit une augmentation de 2937 habitants, et ce en dehors de l'OAP Michelet Ste Anne ainsi que d'autres constructions et/ou projets comme par exemple la construction de 35 logements très sociaux à l'angle de l'avenue d'Haïfa et de l'avenue de Mazargues.

L'augmentation du nombre d'habitants se situerait donc aux alentours de 30% depuis 2019. Quels sont les quartiers qui peuvent supporter une telle augmentation de la population ?

Concernant d'autres permis de construire accordés et/ou en cours, le CIQ ne possède pas ces informations, ce qui, bien évidemment souligne et soulignera la transformation profonde d'un quartier par une urbanisation excessive et bien souvent non concertée (à l'exception notable de la concertation pour l'OAP comme précisé plus haut, ce qui n'empêche pas les requêtes spécifiques concernant cette OAP que nous présenterons ci-après).

C - Logements sociaux :

14% des habitants du secteur sont locataires d'un logement social (**annexe 3**).

L'augmentation très importante des constructions dans le quartier de Sainte Anne va, du fait de la réglementation, également favoriser l'augmentation des logements sociaux.

Si comme tout quartier le quartier de Ste Anne se doit de favoriser la mixité sociale, le passage de 30% à 35% de logements sociaux pour notre arrondissement, telle que souhaitée et présentée par la municipalité dans l'avis émis par la mairie (**annexe 4**) ne nous apparaît pas justifiée au vue de l'évolution quantitative de l'habitat de notre secteur.

D - Circulation et stationnement :

Si ces points spécifiques ne sont pas exposés dans le cadre du PLUI, l'étude de ces facteurs est bien évidemment très importante et impacte directement le quotidien des habitantes et habitants du quartier.

En **annexe 5** le rapport de l'AGAM concernant la saturation du quartier.

Nous ne pouvons que constater les difficultés croissantes de circulation dans notre quartier, et l'augmentation permanente des logements ne peut qu'accentuer ces problèmes.

Concernant les difficultés de stationnement, la politique de la municipalité de supprimer les stationnements autorisés à cheval trottoir/chaussée couplées donc avec une augmentation de logements accroît ces difficultés.

Les modifications générales du zonage de notre quartier exprimées ci-après ne régleront certainement pas ces problèmes, mais permettraient de limiter un peu les effets des constructions à venir.

E – Environnement :

1 – Exposition aux pollutions et nuisances :

En **annexe 6** le rapport de l'AGAM qui souligne :

- un indice synthétique Atmo (ISA) globalement mauvais (indice de la qualité de l'air)
- un niveau de nuisance sonore mauvais
- les données de chaleur de surface
- les enjeux de désimperméabilisation
- le potentiel de renaturation

Le PLUI doit impérativement tenir compte de l'ensemble des éléments ci-dessus pour revoir l'ensemble d'un zonage qui ne prend pas assez en compte ces questions essentielles pour les citoyens.

Adresse : 388 Av de Mazargues 13008 Marseille / mail : ciq.sainteanne@gmail.com / site internet : ciq-sainteanne.fr

REQUETES

Le PLUI par son zonage permet ou non l'augmentation plus ou moins importante des constructions à venir, mais construire dans une logique de chiffre ne peut satisfaire les habitantes et habitants d'un quartier.

Construire sans concertation, sans mesurer tous les impacts pour un quartier ne peut être que préjudiciable.

Pour l'ensemble de ces raisons exposées ci-dessus nous exprimons ci-dessous les requêtes du CIQ. Ces requêtes sont exposées en deux parties : le PLUI pour notre quartier et les spécificités de l'OAP Michelet Sainte Anne

A - Le PLUI pour notre quartier :

1 – Tenir compte, comme exposé en introduction, de l'évolution du nombre d'habitants, des questions environnementales, etc ... et modifier à la baisse toutes les zones classées UC : UC5 en UC4 ou UC3 / UC4 en UC3 ou UC2 etc Ainsi que les zones UEa2 en UEa1 / les zones UEb2 en UEb1 /

2 – Définir l'ensemble des friches urbaines existantes dans le quartier de Ste Anne (avenue d'Haïfa/traverse Paul etc ...) comme zone UV

3 – Revoir le découpage afin d'identifier plus précisément les zones qui devraient être classées en zone UP et qui sont bien souvent intégrées dans des zones UC.

4 - Parc Bonneveine et Parc Bortoli : nous relevons une zone UQP entre deux zones UV2. Nous demandons de modifier le zonage de cette zone UQP en zone UV2 afin d'harmoniser l'ensemble de l'espace et protéger ces zones.

B - L'OAP Michelet/Sainte Anne :

Comme nous l'avons souligné dans notre introduction, un travail conséquent a été engagé par la métropole pour cette OAP.

Il reste cependant à préciser, formaliser, étudier etc ... les requêtes suivantes que nous demandons expressément de prendre en compte dans le cadre de cette modification du PLUI :

1 – demande d'une étude préalable concernant les secteurs inondables. Etude à intégrer dans l'OAP et non pas laissée aux futurs promoteurs. Cette étude devrait permettre de préciser si des constructions futures sont éventuellement possibles ou non sur les zones concernées. Le paragraphe dans le document OAP concernant les risques inondations et les « préconisations » ne peuvent en aucun cas être satisfaisantes (page 14). Construire sur pilotis dans une partie moins exposée ne peut en aucun cas être une réponse aux risques inondations spécifiques dans notre quartier et notamment dans la zone repérée 1 dans le plan page 9.

2 – demande d'étude préalable concernant la faune et la flore. Etude à intégrer dans l'OAP qui doit permettre de préciser les obligations du respect de la faune et de la flore avant tout projet immobilier et/ou modification de l'espace public notamment.

3 – circulation stationnement dans le périmètre de l'OAP :

- a) Formaliser dans l'OAP les circulations automobiles et accès aux différentes zones repérées 1/2/3 notamment (sens de circulation, largeur des voies, accès pompiers, accès livraisons, accès déménagement, accès travaux etc ...) ainsi que les différents accès aux zones non bâties. La circulation doit être étudiée et précisée afin que celle-ci soit intégralement prévue dans le périmètre concerné et ce sans empiéter ni modifier notamment les voies privées se situant dans le périmètre global.
- b) Formaliser les voies douces : largeurs, dispositifs pour empêcher toute circulation des véhicules automobiles et autres deux roues motorisés.
- c) La création d'une voie douce pour la partie située au sud, au départ du croisement avec l'avenue Guy de Maupassant en traversant la villa Lucia et en direction du boulevard Luce n'est pas le reflet d'une quelconque concertation et rencontre de nombreuses oppositions (voir ci-dessous paragraphe d et e). Nous demandons la suppression de cette portion de voie douce.
- d) La création d'une voie douce traversant le périmètre de la villa Lucia est totalement rejeté par les habitants de cette copropriété. Nous demandons la suppression totale et définitive de cette solution prise sans aucune concertation, mais qui de toute façon ne peut recevoir un quelconque avis favorable au vu des nuisances et des impacts considérables pour les propriétaires.
- e) Le passage d'une voie douce croisant l'avenue Guy de Maupassant, qui est une voie privée, est à ce stade complètement exclu par les riverains.
- f) L'avenue Guy de Maupassant doit rester une voie privée, et en aucun cas servir de voie structurante entre Michelet et Mazargues. La simple étude d'une circulation « interne » aux zones 1/2/3 et espaces non bâtis (comme précisé plus haut), permet sans problème la création de voies structurantes.
- g) Dans la présentation de l'OAP page 11 il est fait état de 1513 places de stationnement. Nous demandons les précisions sur la localisation de ces places. Il est impossible actuellement de prévoir une réorganisation éventuelle du stationnement sans la connaissance de ces précisions. Par ailleurs nous soulignons de nouveau que les stationnements dans les espaces privés ne doivent en aucun cas être pris en compte dans une réflexion générale sur ce sujet et notamment l'avenue Guy de Maupassant, la villa Lucia etc ...
- h) Nous demandons toute précision concernant l'aménagement du parking de la cité radieuse afin de connaître également les impacts sur le stationnement de l'ensemble du quartier. Le report éventuel de places actuelles doit être connu.
- i) Nous demandons quels seront les emplacements de stationnement et sens de circulation pour les cars de touristes venant visiter Le Corbusier ainsi que pour les touristes venant à titre individuel. Cette demande n'est pas anodine puisqu'elle soulève les impacts sur les voies structurantes ainsi que sur la contre allée du Bd Michelet côté Le Corbusier (telle qu'elle est structurée actuellement).
- j) Le Bd Luce est considéré comme voie structurante alors qu'elle est en sens unique sur la moitié de sa longueur. Comment est envisagé la circulation dans cette voie sachant que les riverains ne souhaitent pas la modification de sens de circulation, ni la suppression de places de stationnement. La création de voie structurante à l'intérieur même du périmètre souligné dans le paragraphe a ci-dessus est une réponse.

4 – mixités sociales et fonctionnelles :

Le pourcentage de logements sociaux doit être maintenu à 30% comme prévu initialement. La règle des 30% doit s'appliquer sur chacune des zones constructibles (1/2/3). Aucun report de logements sociaux ne peut être accepté entre les zones afin de ne pas créer de concentration mais bien une harmonisation de l'ensemble de la zone.

Privilégier les logements étudiants et jeunes travailleurs en prévoyant d'ores et déjà un pourcentage précis par zone.

Envisager la possibilité de logements sociaux pour seniors.

5 – Espaces publics à valoriser (page 8 de l’OAP) :

Préciser dans l’OAP ce que sera le parvis situé au Nord ainsi que la placette située au Sud : espaces plantés, jardins, mobilier urbain Etc ... ?

Il est important de connaître la destination exacte de ces espaces qui peuvent être des lieux d’échanges, mais ne sauraient être de futurs lieux squattés en permanence. Les dispositions pour des espaces apaisés doivent être exposées clairement.

6 – Le groupe scolaire grand saint Giniez (page 11 de l’OAP) :

La sécurité des abords, les accès, la zone de dépose minute doivent être précisés.

Par ailleurs, tenant compte de l’augmentation des habitants du quartier, et si la question relative à un agrandissement de cette école est envisagée, les points soulignés ci-avant (sécurité, accès etc ...) doivent être également dimensionnés à cette éventualité.

7 – Les commerces, les services, et leurs implantations, des précisions à apporter :

a) Qu’en est-il des deux stations services existantes dans le périmètre de l’OAP ? Y aura-t-il maintien, déplacement, autorisation pour ce type de d’entreprise. La modification des stations services adaptées à l’ensemble des nouvelles énergies est soumise à une réglementation spécifique : Installation Classées Pour l’environnement (ICPE). Dans cette hypothèse le PLUI doit prévoir une zone précise avec un classement particulier (annexe 7).

b) Quels types de commerce et autres services seront autorisés ?

8 – Patrimoine (page 18 OAP) :

Nous demandons que soit intégré dans l’OAP toutes précisions (volumes, façades, types de commerces etc ...) pour cette zone particulière

Restant à la disposition des commissaires enquêteurs, je vous prie d’agréer, Monsieur le Président l’expression de mes salutations les meilleures

Le président du CIQ



G. DERHILLE

ANNEXE 1

Les arrondissements à Marseille

Arrondissement	Habitants	Superficie	Pop densité	Pop active	Taux chômage
Arrondissement 01	40 202	1.77 km ²	22 713 h/km ²	43%	11.6%
Arrondissement 02	24 889	3.16 km ²	7 876 h/km ²	41.8%	10.6%
Arrondissement 03	47 774	2.53 km ²	18 883 h/km ²	35.7%	10.9%
Arrondissement 04	48 073	2.85 km ²	16 868 h/km ²	45.4%	8.2%
Arrondissement 05	46 275	2.17 km ²	21 325 h/km ²	48.1%	7.8%
Arrondissement 06	43 070	2.05 km ²	21 010 h/km ²	50%	8.6%
Arrondissement 07	35 174	5.77 km ²	6 096 h/km ²	46.4%	5.3%
Arrondissement 08	80 725	19.03 km ²	4 242 h/km ²	43%	4.9%
Arrondissement 09	74 521	63.38 km ²	1 176 h/km ²	41.9%	5.3%
Arrondissement 10	56 191	10.72 km ²	5 242 h/km ²	44.7%	6.5%
Arrondissement 11	57 755	33.44 km ²	1 727 h/km ²	43%	6.2%
Arrondissement 12	60 800	14.08 km ²	4 318 h/km ²	44%	5%
Arrondissement 13	91 758	27.96 km ²	3 282 h/km ²	41.1%	8.3%
Arrondissement 14	62 199	16.39 km ²	3 795 h/km ²	37%	10.1%
Arrondissement 15	76 419	16.59 km ²	4 606 h/km ²	33.9%	9.5%
Arrondissement 16	16 390	14.23 km ²	1 152 h/km ²	41.7%	8.9%

ANNEXE 2

QUARTIERS DU 8^e ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE



Thème : Population

Evolution de la population

	BONNEVEINE	LA PLAGE	LA POINTE ROUGE	LA VIEILLE CHAPELLE	LE ROUET	LES GOUDES	MONTREDON	PERIER	SAINT GINIEZ	SAINTE ANNE	8 ^e arrondissement
Population 2008	4 904	2 845	8 450	8 633	11 820	348	5 063	13 549	13 171	10 133	78 916
Population 2013	5 071	2 667	8 358	8 193	12 474	500	5 151	13 211	13 387	9 998	79 010
Population 2019	5 333	2 820	8 324	7 429	13 789	580	5 346	13 047	15 004	9 764	81 436

Source : INSEE, Recensements de la population 2008, 2013, 2019

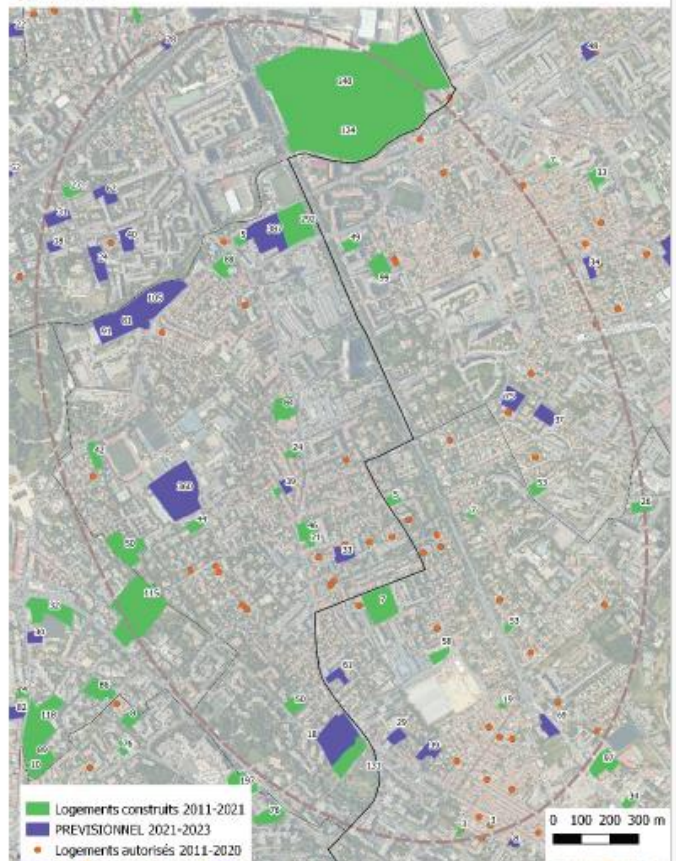
Traitements : AGAM

agAM

DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES

- ▶ Le secteur concentre une part importante de logements produits depuis 10 ans dans le 8^e et le 9^e
 - le 8^e est l'un des arrondissements ayant produit le plus de logements depuis 25 ans
- ▶ Les logements neufs sont majoritairement des petits logements (env. 50% de T1 et T2)
 - prévoir une programmation plus équilibrée avec des logements de taille moyenne et grande

Permis de construire pour logement autorisés et livrés 2011-2020
Périmètre Michelet
janvier 2022



DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES

- ▶ Le prix des logements neufs a fortement augmenté, un risque de déconnexion avec les ressources des habitants (1800€/m² en 2000, 4378€/m² en 2019)
 - 14% des habitants du secteur sont locataires d'un logement social (8% dans le 8^e et 12% dans le 9^e)
 - Jusqu'à 2018 le secteur comptait entre 1490 et 1650 logements locatifs sociaux pour 19 940 résidences principales (entre 7 et 8%)
- ➔ **Des besoins d'une population modeste à prendre en compte dans la production à venir**



8e Art (Renault-Michelet), Boulevard Michelet - 292 logements (202 logements, dont 30 % à prix maîtrisé ; résidence pour seniors de 90 logements)



ADN Borely, Avenue Clot Bey - 105 logements

ANNEXE 4

Territorialiser la politique de l'habitat pour faire la mixité

La question de la construction de nouveaux logements sociaux doit s'envisager de façon différenciée suivant les secteurs et arrondissements, c'est tout l'enjeu d'une répartition qui – aboutie – permettra de rééquilibrer le mix de logements et de donner corps à la mixité sociale. Pour y parvenir, la ville a demandé à ce que l'échelle d'application du PLH soit entendue par mairie de secteur avec un objectif de **30% de logements sociaux dans chacune.**

N° 2 – Servitude de Mixité Sociale – taux et seuils



Art. 4.4 du règlement écrit du PLUi

Une règle générale du règlement écrit, applicable en dehors des secteurs de mixité sociale définis dans le règlement graphique du PLUi. Cette règle est valable hors QPV, hors ZAC et OAP comportant une programmation de logements sociaux.

Demande de modification du pourcentage et du seuil d'application :

PLH 2023-2028 Programmation annuelle des logements locatifs sociaux neufs	Rappel taux de LLS SRURP en 2022	PLH 2023-2028 Objectif % LLS dans la production neuve	% LLS dans servitude	seuil de déclenchement de la servitude
1er arrond.	16,7 %	30 %	35 %	20 logts
2e arrond.	27,4 %	25 %	30 %	30 logts
3e arrond.	34,1 %	25 %	30 %	30 logts
4e arrond.	11,4 %	35 %	35 %	20 logts
5e arrond.	8,2 %	35 %	35 %	20 logts
6e arrond.	5,1 %	35 %	35 %	20 logts
7e arrond.	6,3 %	35 %	35 %	20 logts
8e arrond.	10,0 %	35 %	35 %	20 logts
9e arrond.	17,0 %	30 %	35 %	20 logts
10e arrond.	19,4 %	30 %	35 %	20 logts
11e arrond.	29,5 %	25 %	30 %	30 logts
12e arrond.	13,4 %	35 %	35 %	20 logts
13e arrond.	36,8 %	20 %	30 %	30 logts
14e arrond.	45,4 %	20 %	30 %	30 logts
15e arrond.	45,5 %	25 %	30 %	30 logts
16e arrond.	26,6 %	30 %	30 %	30 logts
Total Marseille	21,7 %	28 %		

⇒ Abaissement du seuil de 30 à 20 logements (et/ou de 2 000 m² de SdP à 1 300 m² de SdP) dans les arrondissements les plus déficitaires (<20 % LLS)

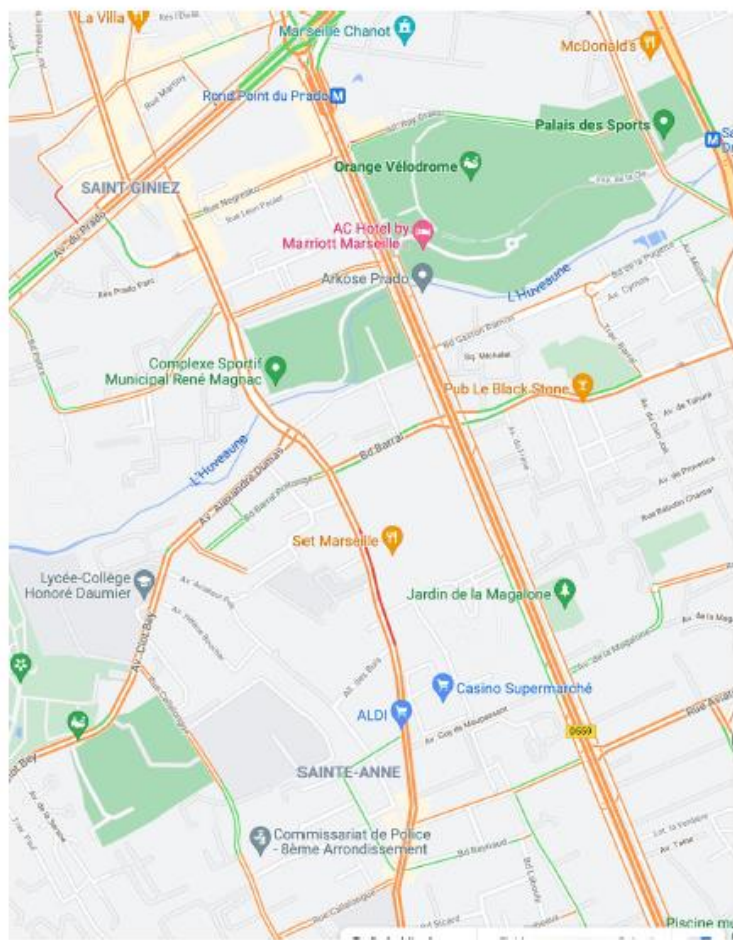
⇒ Modulation à la hausse du taux de LLS dans la servitude en fonction du taux de LLS existant

- 35 % dans les arrondissements comprenant moins de 20 % de LLS
- 30 % dans les autres arrondissements

Les opérations d'aménagement (ZAC, OAP) ayant une programmation de logements sociaux sont exclus de la Servitude de Mixité Sociale. Il conviendra d'ajuster leur programmation avec les nouveaux taux et seuils proposés afin notamment qu'elles puissent contribuer à la reconstitution de l'offre locative sociale démolie dans le cadre de la rénovation urbaine.

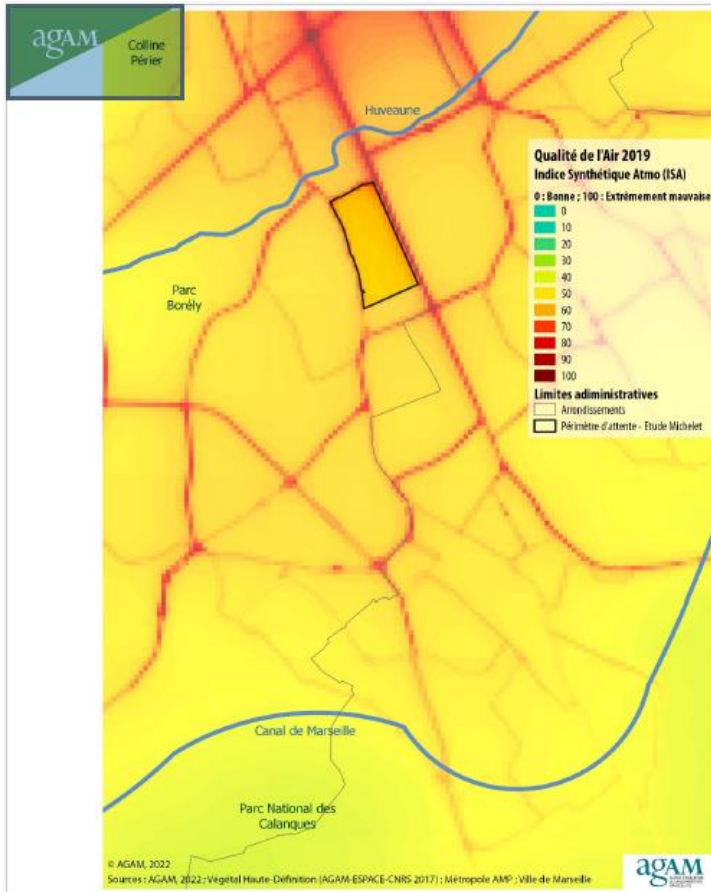
UNE CIRCULATION SATURÉE

- ▶ Saturation des deux axes nord-sud : Michelet, av. de Mazargues
- ▶ Accès fluide au tunnel du Prado
- ▶ Peu de liaisons est-ouest : Barral, Luce



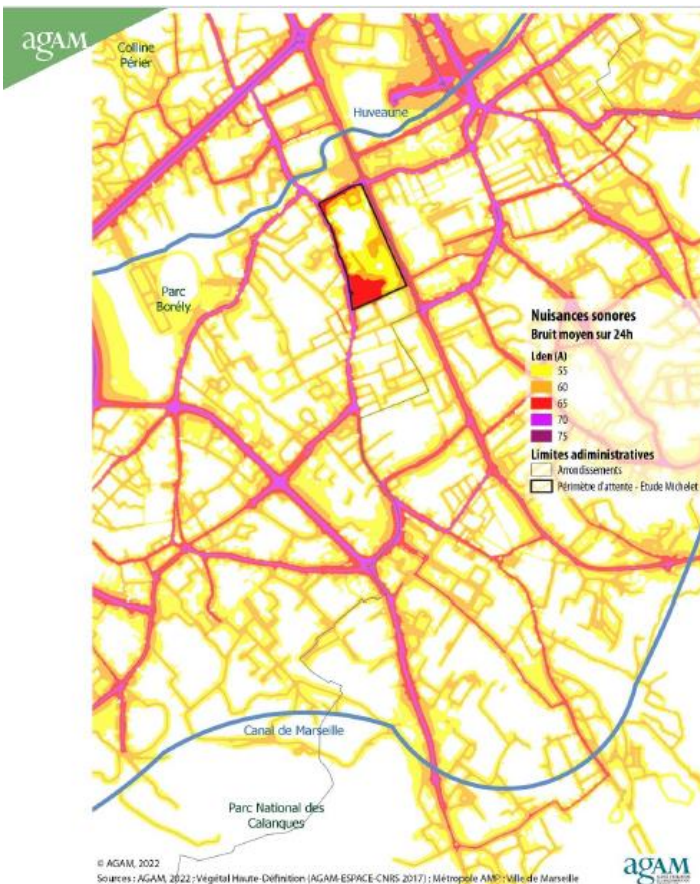
Source : Enquêtes mobilités 2009 - 2019

ANNEXE 6



6 - EXPOSITION AUX POLLUTIONS ET NUISANCES

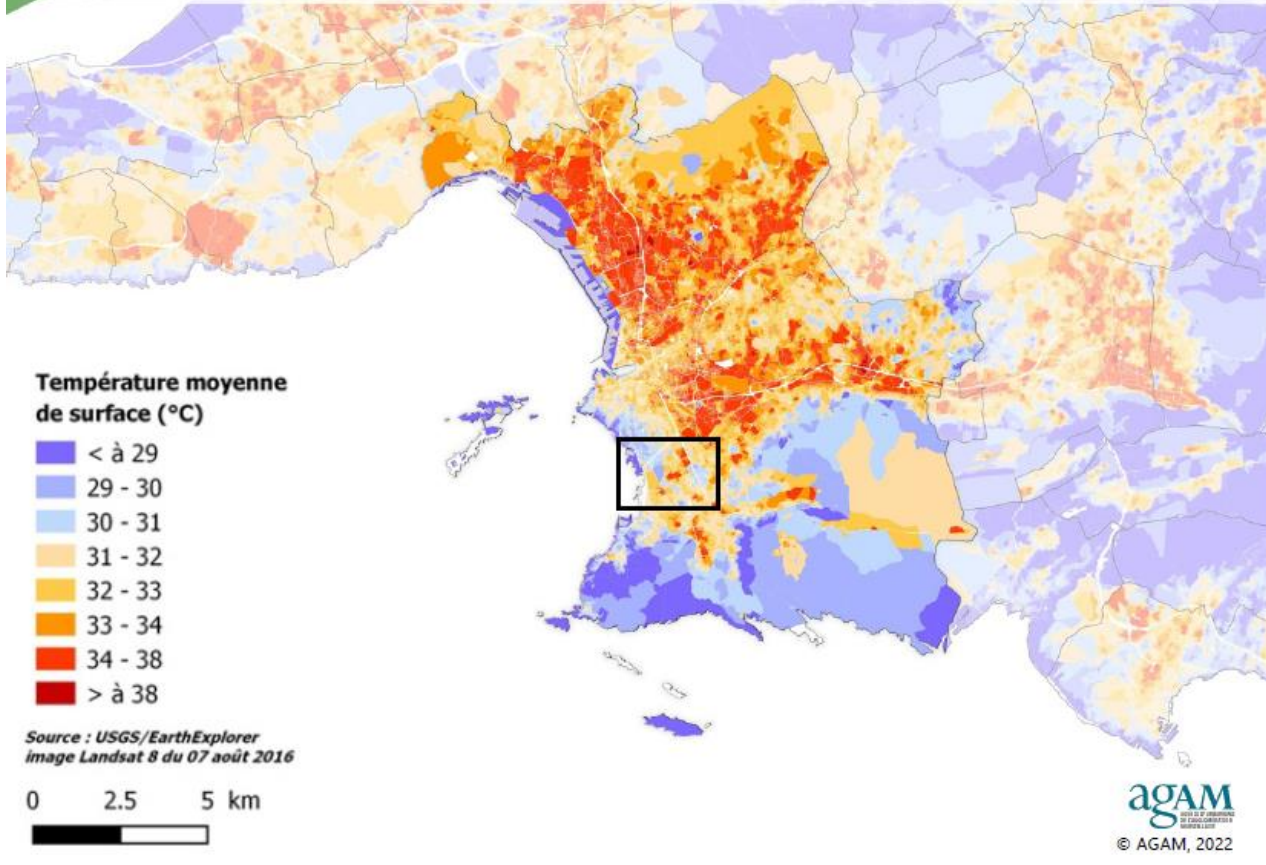
- ▶ Un **Indice Synthétique Atmo (ISA) globalement mauvais** selon la nouvelle nomenclature de l'indice Atmo 2021
- ▶ **Faibles variations** entre les bordures de Michelet et l'intérieur du périmètre



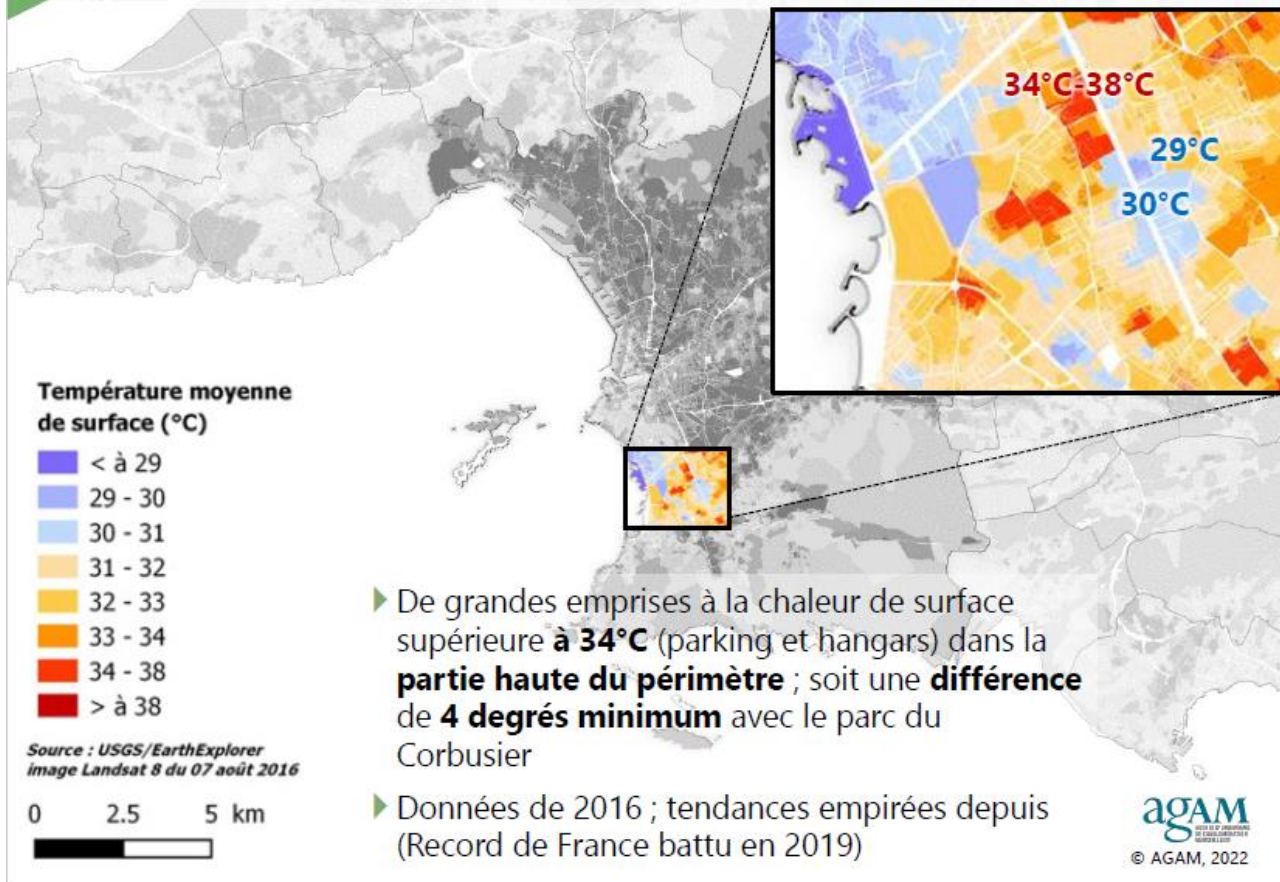
6 - EXPOSITION AUX POLLUTIONS ET NUISANCES

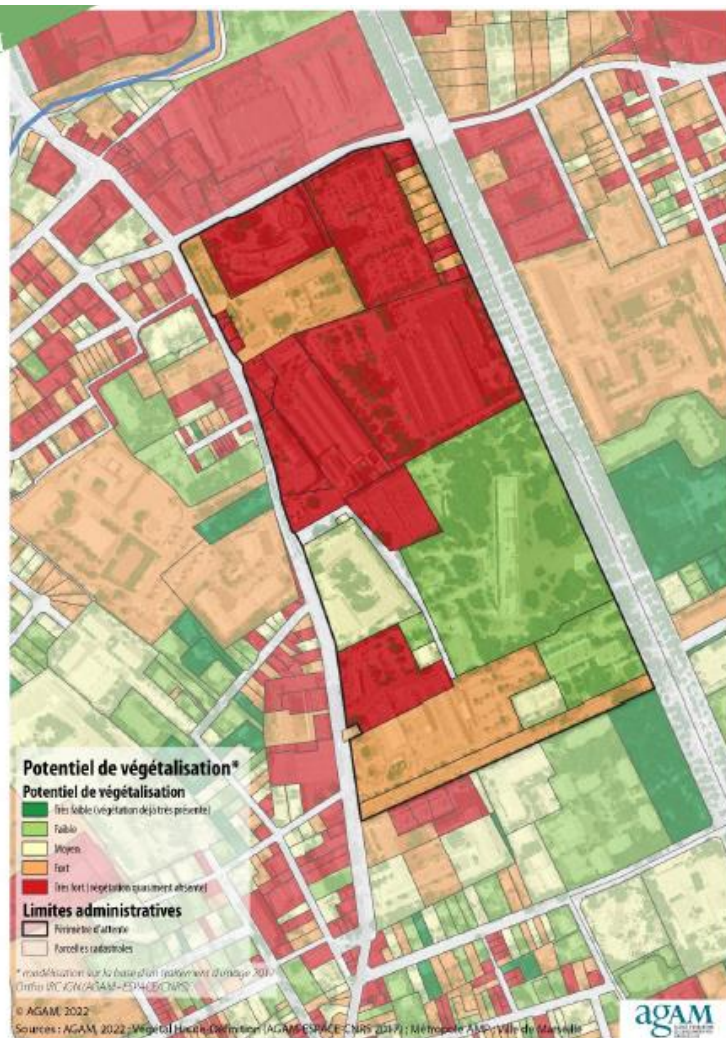
- ▶ Un **niveau de nuisance sonore mauvais sur 24h**
- ▶ **Fortes variations** entre les bordures de Michelet et l'intérieur du périmètre et la **partie basse du périmètre**, plus exposée à une **dispersion des ondes sonores**

7 - CHALEUR DE SURFACE - ENJEU DE DÉSIMPÉRMEABILISATION



7 - CHALEUR DE SURFACE - ENJEU DE DÉSIMPÉRMEABILISATION





- ▶ **Indicateur réalisé** sur la base de la **mesure** de l'**intensité végétale** (AGAM-ESP/405/CNRS) : *moins le végétal est dense/intense, plus le potentiel sera élevé. Ne tient pas compte de la nature des sols.*
- ▶ **20 parcelles à très fort** potentiel de végétalisation
- ▶ **11 à fort potentiel**
- ▶ **Ensemble du périmètre à fort potentiel**



Fiches Réflexes

CRÉATION DE STATIONS D'AVITAILLEMENT DES VÉHICULES EN NOUVEAUX CARBURANTS : LE POINT SUR LA RÉGLEMENTATION

DANS LE CADRE DU DÉPLOIEMENT DE STATIONS SERVICES DÉDIÉES AUX NOUVELLES ÉNERGIES (GAZ NATUREL, ÉLECTRICITÉ, HYDROGÈNE), L'OBJECTIF DE CETTE PLAQUETTE EST D'ORIENTER LES PORTEURS DE PROJETS À TRAVERS LA RÉGLEMENTATION ICPE APPLICABLE ET LES ALERTER SUR LES PRINCIPALES CONTRAINTES ASSOCIÉES.



WWW.SPI-VDS.ORG
WWW.DRIEE.ILE-DE-FRANCE.DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR