

Marseille, le 09 JUIN 2022

La Présidente

Monsieur Gérard DERHILLE
Président du
Comité d'Intérêts de Quartier
de Sainte-Anne
388 avenue de Mazargues
13008 MARSEILLE

DOSSIER SUIVI PAR :

Pascale VOLPE
Direction de Pôle Valorisation et Développement Urbains
Direction de la Planification et de l'Urbanisme
T : 04.91.99.71.48
Adresse mail : accueil@mampmetropole.fr
Nos réf : **DAPUPU-23330/2022-05-87498**
Vos réf : **vosre courrier du 14 avril 2022**

Objet : Plan Local d'urbanisme Intercommunal - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cité radieuse-Michelet-Sainte-Anne »

Monsieur le Président,

C'est avec la plus grande attention que j'ai pris connaissance de votre courrier, en date du 14 avril 2022, relatif à la démarche « Cité Radieuse-Michelet-Sainte-Anne » et à la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Marseille-Provence.

La réussite de cette démarche partagée et concertée que j'ai souhaité engager avec l'ensemble des parties prenantes repose pour une large part sur la participation et l'implication dont vous faites preuve avec tous les acteurs concernés et je tiens à vous en remercier. La mobilisation de chacun est en effet indispensable pour définir une vision urbaine partagée de l'environnement de la Cité Radieuse qui soit à la hauteur du classement UNESCO auquel j'ai personnellement œuvré.

Dans la continuité de mon engagement et de l'attention que je porte à ce site depuis de longues années, cette démarche incarne mon souhait de me porter garante des préconisations du Plan de Gestion UNESCO et du rapport Mengoli afin de protéger la Valeur Universelle Exceptionnelle de la Cité Radieuse tout en prenant en compte les attentes des habitants.

Pour mémoire, conformément aux demandes formulées par la Commission d'Enquête Publique lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le site est aujourd'hui couvert par un zonage UC6, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et une servitude d'attente de projet qui arrivera à son terme en décembre 2024. Inadapté à la préservation et à la valorisation de ce site exceptionnel, ce dispositif réglementaire doit évoluer. La Métropole s'y était engagée dès l'approbation du PLUi.

Néanmoins, les nombreux épisodes liés à la crise sanitaire et leurs multiples conséquences ne nous ont pas mis en capacité d'engager une démarche concertée dans la foulée de l'approbation du PLUi.

La dynamique est désormais lancée. De ce point de vue, je me réjouis sincèrement de l'excellente collaboration, depuis plusieurs mois, de l'ensemble des parties prenantes : Ville de Marseille, Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), Fondation Le Corbusier, Syndicat de la Cité Radieuse, CIQ et associations des habitants.

Cette dynamique de travail nous permettra d'aboutir à une proposition de scénario règlementaire accompagné d'une OAP d'ici la fin du mois de juin 2022. Cette étape sera suivie d'un temps d'appropriation et d'échange jusqu'à la fin du mois d'octobre 2022, avant intégration dans le dossier de la Modification n°3 du PLUi.

L'enquête publique de la Modification n°3 est prévue pour les mois de septembre/octobre 2023. Son approbation interviendra dans le courant du 1^{er} semestre 2024. Une fois la Modification n°3 opposable, il reviendra à la Mairie de Marseille, compétente en la matière, de délivrer les permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Bien entendu, la proposition qui sera intégrée au dossier de modification n°3 prendra en compte les enjeux et problématiques qui ont été mis en lumière lors des différents ateliers : enjeux patrimoniaux (traduction du Plan de Gestion et du Rapport Mengoli) ; pression immobilière qui s'exerce sur le quartier Sainte-Anne ; évolution monofonctionnelle non souhaitée et peu intégrée au contexte local....

Plus concrètement, les espaces constructibles seront inscrits dans l'OAP selon une légende commune à l'ensemble des OAP du PLUi Marseille-Provence. Ils sont pré-identifiés dans le schéma des enjeux issu des ateliers que vous trouverez en annexe de ce courrier.

Le zonage et le règlement sont pour leur part en cours de définition. Néanmoins, la proposition privilégiée, à ce stade, est un zonage spécifique qui propose des formes urbaines collectives discontinues en R+4 (UC2 dans le règlement) sur une grande majorité des tènements. En complément, des vélums qui fixent des hauteurs plus basses, selon les secteurs, pourront être ajoutés en réponse au contexte et aux préconisations du Plan de Gestion Unesco.

S'agissant du nombre et de la répartition quantitative entre logements, bureaux et commerces, l'option présentée dans le schéma des enjeux issu des ateliers aboutirait à une capacité d'environ 350-400 logements et 12 500 m² d'activité/commerce/équipement.

Ces chiffres peuvent être légèrement évolutifs en fonction des formes urbaines ciblées et des typologies de logements.

Concernant les bâtiments semi-industriels de la zone, une analyse architecturale est en cours. Elle permettra de déterminer la pertinence de leur classement au titre des fiches Patrimoine du PLUi. Rappelons que cette demande de classement est portée par le propriétaire, Monsieur REGGIO, ainsi que par la Ville de Marseille.

La proposition de schéma des enjeux désigne et qualifie également les espaces non bâtis de plusieurs types : espaces publics de type *places ou placettes* (parvis de l'école par exemple) ; espaces végétalisés publics ou privés selon leur localisation. Le type de végétalisation et la destination précise resteront à définir plus finement dans le cadre d'ateliers postérieurs à la démarche.

Dans la même perspective, les espaces de retraits, définis lors des ateliers en fonction des orientations du Plan de Gestion, seront localisés. Ils pourront avoir un statut public ou privé. Dans l'ensemble, il s'agira d'espaces d'accompagnement des surfaces constructibles qui devront faire le lien, dans certains cas, entre l'espace public et les constructions.

Par ailleurs, il est essentiel pour le bon fonctionnement du quartier Sainte-Anne de maintenir l'ouverture de l'avenue Guy de Maupassant. C'est la raison pour laquelle il est indispensable d'engager des discussions avec l'ASL, les services de la Métropole et la Ville de Marseille afin d'identifier les meilleures solutions pour la maintenir ouverte en conjuguant plusieurs exigences : position des copropriétaires, maintien des places de stationnement actuelles, desserte en transports en commun...

Ces différents éléments vous apporteront, je l'espère, les réponses aux questions formulées dans votre courrier. Nous aurons l'occasion d'y revenir lors du prochain Comité de Pilotage.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Martine VASSAL

