

**FERERATION DES COMITE D'INTERETS DE QUARTIER
DU 9^{ème} ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE**
à l'attention de
**Monsieur le Commissaire –Enquêteur au titre de la modification
n°18 du PLU de la Commune de Marseille**

AVANT PROPOS

La Fédération des CIQ du IX^{ème} arrondissement de Marseille tient à donner un avis sous forme de motion afin d'informer les élus et l'enquêteur public des souhaits de la population en matière d'urbanisme dans le cadre de la modification du PLU.

1. Le Boulevard urbain sud est une voie structurante majeure du V^{ème} secteur. Il est indispensable de le réaliser dans des délais raisonnables avant toutes constructions. Ce boulevard ne doit pas avoir des effets de coupure tout en n'entravant pas les flux d'échanges. Le traitement de cette voie s'inscrit dans le cadre d'une politique globale des déplacements associant développement des transports collectifs, intermodalité, hiérarchisation des voies et partage de la rue avec une volonté de qualité de l'espace public. La qualité paysagère de cet aménagement est un élément fondamental de la qualité de vie tant dans le choix du mobilier urbain que de celui des végétaux que des matériaux. On prendra soin de travailler sur la qualité des arrêts de bus et de leurs abords qui doivent mêler confort et sécurité.
2. Il y a nécessité de mieux préserver les noyaux villageois en résorbant les décrochements de prescriptions afin de gagner en cohérence. Les prescriptions urbanistiques doivent protéger le cachet de ces espaces urbains tant par une limitation des hauteurs que par l'aspect esthétique des constructions.
3. Les sites classés, les zones naturelles et les parcs et jardins doivent être protégés de l'urbanisation sur leur marge par une zone tampon élargie pour leur rôle de trame protectrice du fonctionnement de la biodiversité et pour des raisons esthétiques.
4. A l'extérieur des noyaux villageois et des zones tampons les hauteurs doivent être limitées à R+4 soit H12 mètres, H3 mètres, F2.5 mètres pour toutes les zones UC et UD.

Dans le présent document vous trouverez le détail des observations sur la modification du PLU des Comités d'intérêts de quartier de Saint Marguerite et du Vallon de Toulouse.

Le Président
J.M. Chapus

Le Secrétaire général
F. Guelle

**Comité d'Intérêt de Quartier de Sainte Marguerite
6-8 , boulevard Gillibert**

Objet:

Selon la notice de présentation et les modifications concernant les planches 84A et 84B qui font l'objet de la présente enquête publique, il est prévu les modifications suivantes :

Changement de tracé de la future voirie U 522 entre le boulevard Paul Claudel et l'Allée des Cyclamens. Du fait du changement de tracé de la U 522 et de la modification du zonage du Parc Maison Blanche de UC en UDh, création d'une nouvelle zone constructible dénommée « îlot K » dans l'actuel dossier de réalisation de la ZAC Vallon Regny sur le site de l'aire de jeux d'enfants du Parc Maison Blanche. La modification de la réglementation des aires de stationnement pour limiter à 1 place par logement les minima existant en la matière au lieu des 2 places actuellement prévues.

Sont concernés:

- les riverains de la U 522 et de l'îlot K (une zone pavillonnaire de 100 maisons et la résidence «vert parc» soit 150 appartements).
- Les riverains directs de la U522 qui voient un rapprochement des nuisances de cette voirie par rapport au tracé initial sur lesquelles se rajoutent les nuisances de la construction d'un immeuble
- Les utilisateurs du jardin d'enfants du Parc Maison Blanche qui va disparaître pour une opération de promotion immobilière sans création d'un autre espace de jeux à proximité.
- L'ensemble des riverains de la ZAC (les habitants de Sainte Marguerite , du Vallon de Toulouse et de Saint Tronc) qui vont constater une aggravation de la circulation avec la construction de 1.000 logements et une zone d'activité de 8000 m2 si le Boulevard Urbain Sud n'est pas réalisé sur cette zone déjà saturée actuellement par la circulation de transit (entre l'échangeur Florian et Mazargues).

- **Avis et demandes du CIQ de Sainte Marguerite**

Si la U522 et les constructions de la ZAC Vallon Regny (1000 logements et 8000 m2 de zone d'activité) sont réalisées avant la mise en place du Boulevard Urbain Sud , les flux de circulation entre le boulevard Sainte Marguerite et le boulevard Paul Claudel vont converger vers la U522 sans résoudre le problème de saturation du réseau de voirie du secteur. Dès lors ,il est demandé la reprise dans le PLU ou dans le dossier de réalisation de la ZAC Vallon Regny de l'engagement de la Commune de Marseille que les constructions de logement sur la ZAC ne pourront être autorisées qu'après la réalisation du Boulevard Urbain Sud. A défaut , la présente modification du PLU comporte un grave risque de nuisance qui n'est pas pris en compte par la collectivité dans le cadre de cette modification.

A ce titre , dans le cadre de l'enquête publique , il n'a pas été fournis d'étude d'impact du projet de voirie U522 avec les prévisions de trafic et les nuisances prévisibles correspondantes (bruit , pollution , insécurité,...).

Le CIQ de Sainte Marguerite refuse le caractère constructible de la partie ouest du Parc Maison Blanche (du fait du décalage de la U522 et du changement de zonage en UDh) et demande la préservation de l'aire de jeux d'enfant du Parc Maison Blanche (Confère la pétition de mai 2008 signée par 240 personnes). Par ailleurs , la création de cette zone constructible n'est pas cohérente avec le projet Vallon Regny car le dossier de création de la ZAC Vallon Regny ne prévoyait des

constructions que sur la partie est du périmètre de la ZAC le long du Boulevard Urbain Sud.
Le changement de zonage du Parc Maison Blanche de UC en UDh aboutit à une réglementation moins contraignante en matière d'implantation des constructions et d'obligation de réaliser des espaces verts pour des constructions de plus de 5 logements pour une hauteur autorisée de 16 mètres. Ce changement de zonage n'est pas cohérent sur une zone constituée essentiellement par un Espace Boisé Classé. Aussi, le CIQ de Sainte Marguerite demande de conserver le zonage UC sur cette zone ou le passage en zone UD pour une hauteur maximum autorisée de 12 mètres cohérente avec les zones pavillonnaires contiguës.

La diminution de l'obligation de création d'aire de stationnement par logement n'est pas compensée par la création de parking supplémentaire. En l'état, cette modification va aboutir à une saturation des emplacements de parking sur la voirie et constitue un risque de nuisance important. Sur ce point, le CIQ de Sainte Marguerite demande le maintien de l'obligation actuelle de 2 aires de stationnement par logement.

Les caractéristiques du projet de voirie U522 est d'une largeur d'emprise de 16 mètres et d'une largeur de troué de 24 mètres. Il est demandé que cette voirie ne comporte que 2 voies au maximum et que la création d'une zone tampon sous forme de talus soit suffisamment large pour protéger les habitations riveraines.

Comité d'Intérêts de Quartier du Vallon de Toulouse Régný

Enquête publique N° 18 concernant des "modifications d'ordre général du PLU de la commune de Marseille", zone couverte par les planches 84 et 85

1/ Nous renouvelons nos multiples demandes de non constructibilité des immeubles sur la ZAC Régný et son proche environnement sans la réalisation préalable (ou au pire conjointe) du BUS (Boulevard Urbain Sud). Nous demandons que cette requête soit inscrite dans le PLU, afin qu'elle ne soit pas contournable pour des besoins financiers (taxes foncières et taxes d'habitations) de court terme.

2/ nous demandons que les normes des hauteurs des immeubles prévues dans la ZAC Régný et dans toutes les zones UC situées sur le territoire du CIQ soient au maximum: $H\ 16m + h\ 3m = 19\ \text{mètres}$ (ce qui fait encore des immeubles de 7 niveaux hors sous-sol et hors toiture).

3/ Nous demandons la mise en cohérence de la notice de présentation (page 23) et les dispositions applicables au secteur UzreB Coeur de quartier (page 419).

La plan de la page 419 montre des **immeubles qui sont tous de même niveau: H=22m** alors que la notice de présentation indique: "la hauteur des immeubles est plus importante le long du bus qu'à proximité des ensembles existants pavillonnaires".

Nous espérons que ceci n'est qu'une erreur de recopie.

Outre notre recommandation précédente §2, nous demandons que les hauteurs des immeubles aillent en décroissant de la même manière que celles qui existaient (page 481) des (prescriptions du 17 décembre 2007) par DC.CU.MPM du 13 octobre 2008.

4/ Nous demandons que la hauteur des immeubles aillent en décroissant de chaque cotés du Bd Urbain Sud, comme dans le précédent projet.

La hauteur des immeubles les plus haut, situés de chaque coté du BUS est prévue :

$H = 22m$, $h = 3m$, $f = 2,5m$, soit un total de 27,5m ce qui n'est absolument pas acceptable. Nous

confirmons notre demande ci dessus, à savoir que la hauteur H pour ces immeubles **les plus haut soit au maximum de 16 m.**

5/ Il était prévu dans l'ancien projet un minimum de 2 places de parking par logement. Le projet soumis à l'enquête publique ne prévoit qu'une seule place minimum par logement. Nous demandons que **soit conservé ces DEUX places minimum par logement.** La réalité actuelle montre que même pour un studio il y a 2 véhicules, et que très vite, quand les familles prennent de l'âge il y en a 3 voir 4 ou plus. Ce n'est absolument pas le moment de diminuer le nombre de places de parking.

6/ Pour les **résidences étudiants** la réglementation donne 1 (une) seule place de parking pour chaque tranche de 100m². **Nous demandons 1 place par tranche de 50m².** On sait pertinemment qu'à notre époque les étudiants sont largement motorisés et que sur 100 m² on effectue au moins 3 si-non 4 logements étudiants. Avec les normes prévues cela voudrait dire qu'il n'y a qu'1 étudiant sur 4 qui est motorisé . . . !

7/ Pour cette ZAC Régny, nous demandons que dans les équipements publiques soient inscrit la création d'une maison de quartier, avec un local réservé pour le CIQ.