

PRU Malpassé

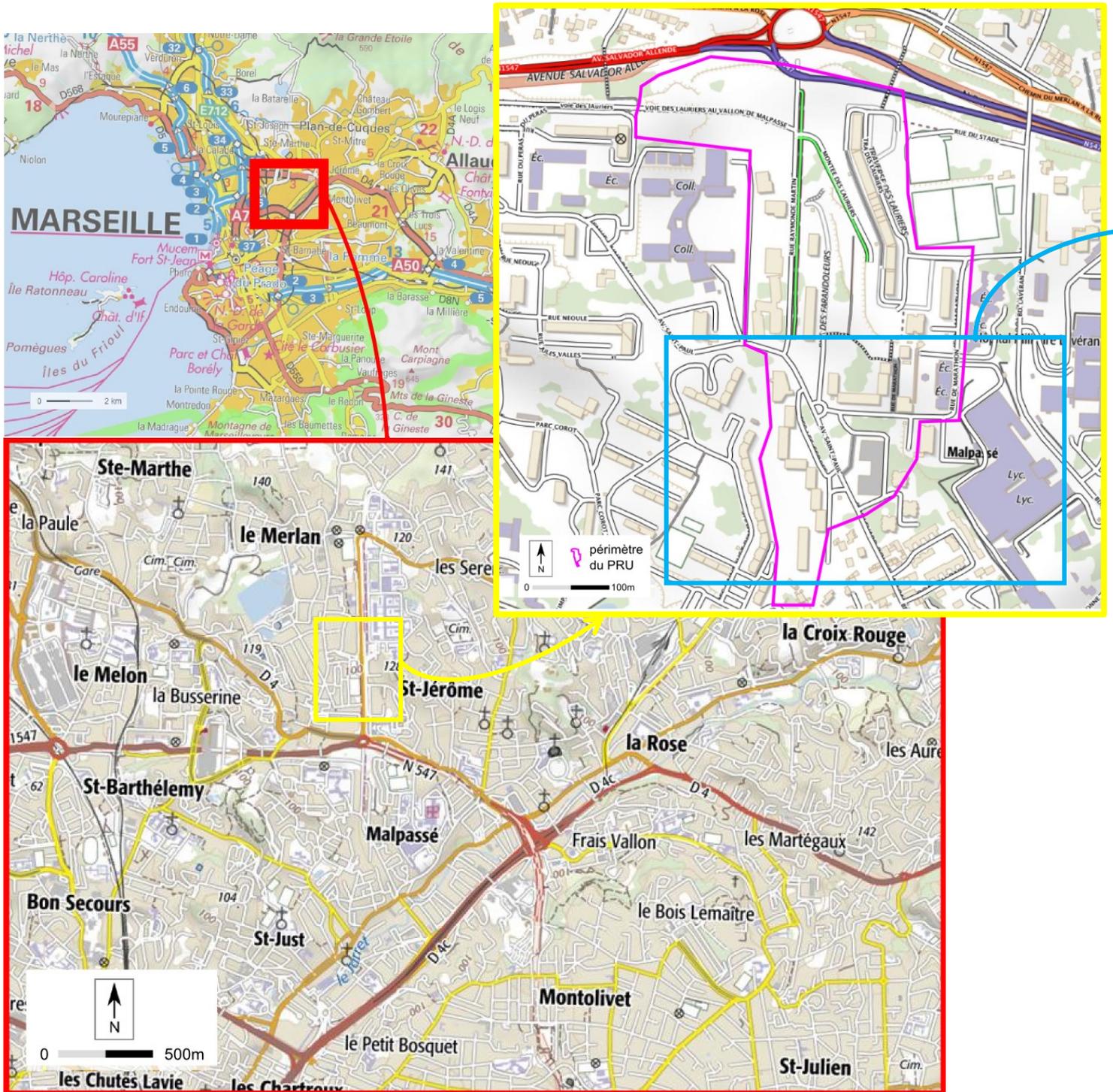
Annexes obligatoires Projet de voie de desserte du lot n°10 du PRU

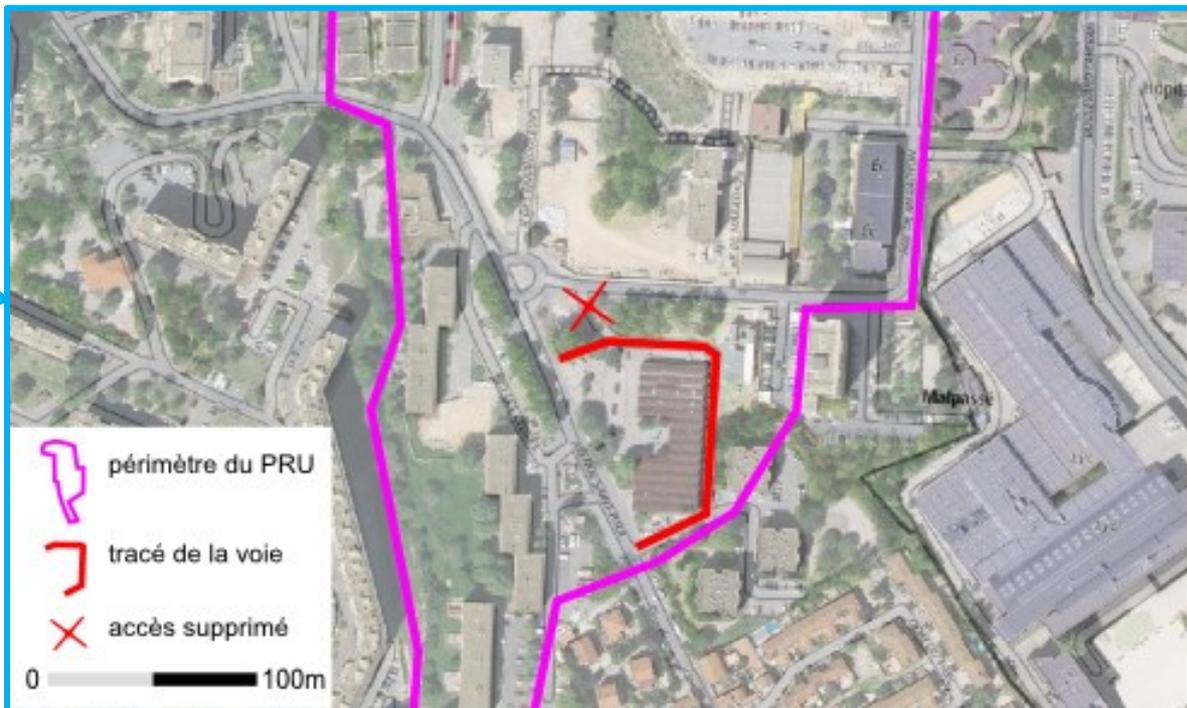


Contenu

1	Plan de situation	3
2	Photographies du site	5
3	Projet de voie de desserte	9
3.1	Insertion du projet dans le PRU	9
3.2	Fonctionnement	10
3.3	Nivellement et foncier	11
3.4	Le programme de construction du lot 10	12
4	Compléments d'informations.....	15
4.1	Historique du Projet de Renouvellement Urbain de Malpassé	15
4.2	Objectifs du Projet de Renouvellement Urbain de Malpassé.....	15
4.3	Synthèse de l'avancement du PRU	18
4.4	La concertation sur le Vallon de Malpassé	20

1 Plan de situation





Vue 3 : Voie existante à l'arrière du centre commercial (vue depuis l'entrée de la résidence les peupliers)



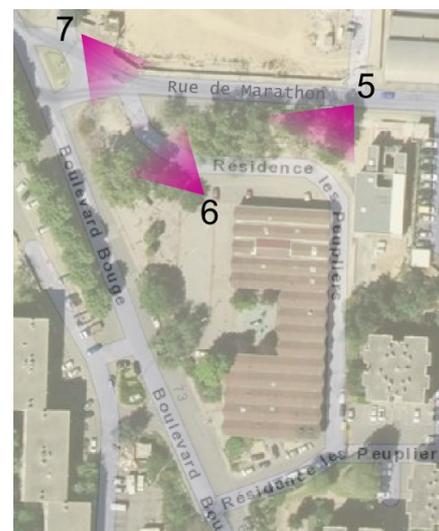
Vue 4 : Voie existante à l'arrière du centre commercial (vue vers le nord)



Vue 5 : depuis la rue Marathon, à l'angle de la mosquée



Vue 6 : sortie du parking du centre commercial vers la rue Marathon (accès supprimé une fois la voie réalisée)



Vue 7 : entrée/sortie depuis la rue Marathon vers le parking du centre commercial (accès supprimé)



Vue 8 : depuis le terre-plein piéton vers le centre commercial (tracé de la future voie de desserte)



Vue 9 : depuis le Bd Bouge, sortie de la future voie de desserte



3 Projet de voie de desserte

Les textes et illustrations présentés ci-après sont extraits de la fiche de lot N°10 réalisée par le cabinet DEVILLERS pour le compte de la SOLEAM (octobre 2018).

3.1 Insertion du projet dans le PRU

Le lot 10 du PRU de Malpassé est entouré d'espaces publics qui seront requalifiés ou créés dans le cadre du projet de renouvellement urbain :

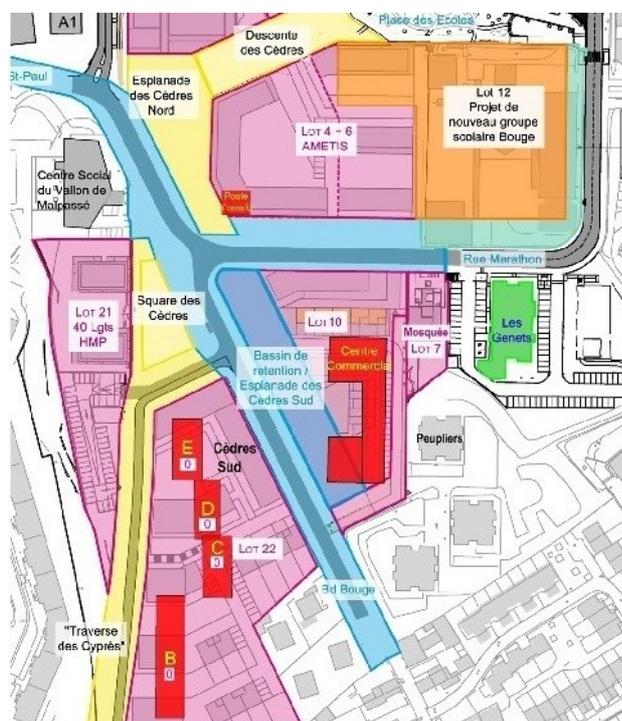
- La rue Marathon au nord est réaménagée et légèrement rehaussée. Son emprise actuelle sera élargie grâce au recul de la nouvelle limite du lot 4-6. Cette rue est en pente de 4 à 5%.
- Le boulevard Bouge sera réaménagé et un espace public majeur, l'esplanade des Cèdres sud sera créée pour accompagner les aménagements du nouveau boulevard et accueillir un bassin de rétention enterré.

La nouvelle voie publique, objet du présent dossier, est créée pour desservir les nouveaux programmes du lot 10 mais aussi pour garantir les accès existants au parking de la mosquée et de la résidence les Peupliers.

Figure 1 : insertion de la voie de desserte dans le cadre du PRU de Malpassé

EXTRAIT DU PLAN DE REPÉRAGE DES DIFFÉRENTES OPÉRATIONS (OCTOBRE 2016)

	Ilots opérationnels		Construction neuve
	Résidentialisation		Réhabilitation - HMP
	Aménagements publics - MAMP		Réhabilitation terminée
	Aménagements publics - MOA à définir		Démolitions de bâtiment
	Aménagements publics - SOLEAM		
	Aménagements publics - VDM		

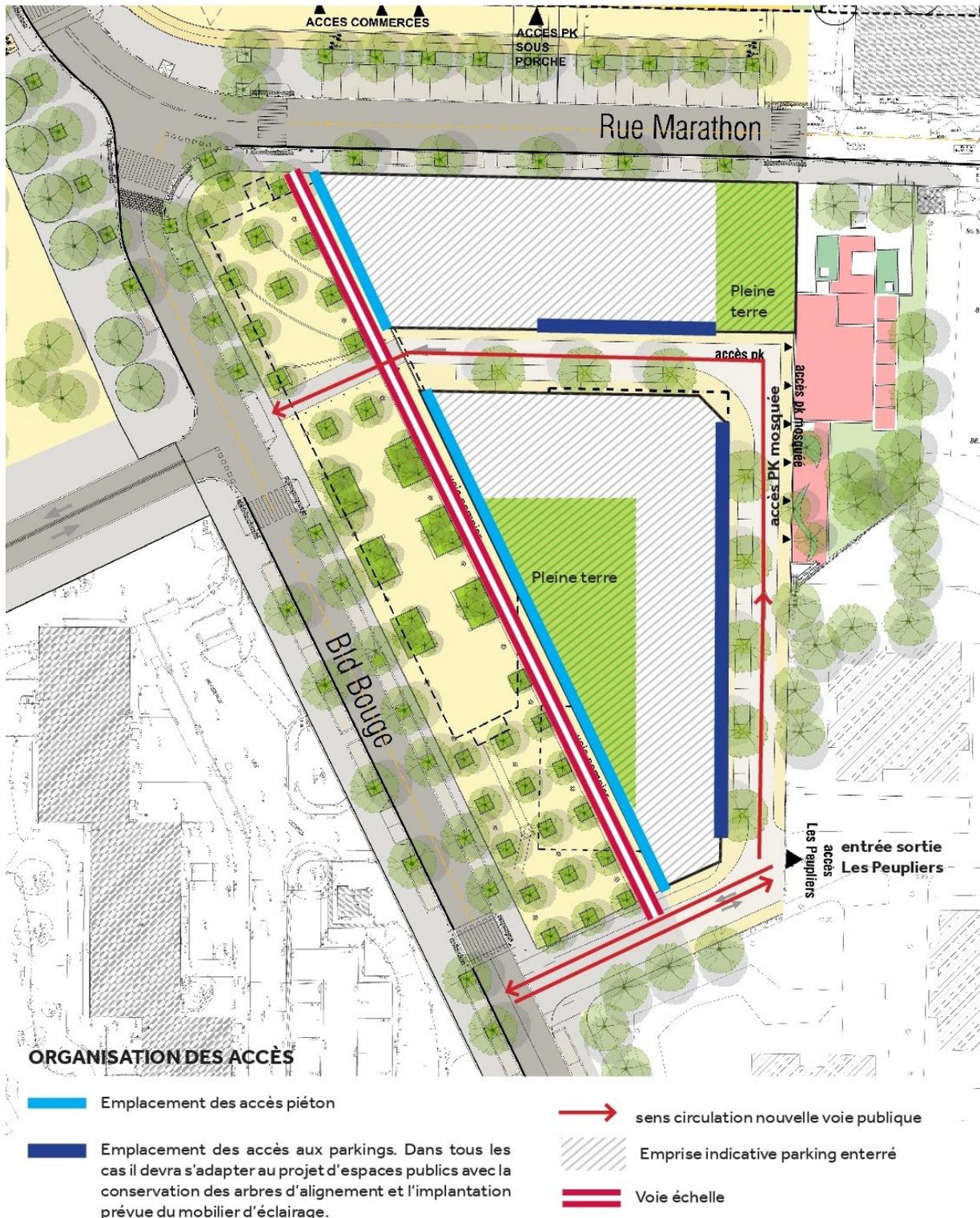


3.2 Fonctionnement

L'illustration ci-dessous figure les sens de circulation de la future voie de desserte du lot n°10. Cette voie aura un double sens dans son premier tronçon pour préserver l'entrée sortie actuelle à la résidence Les Peupliers.

Dans le tronçon suivant cette rue sera à sens unique dans le sens d'entrée et avec une sortie sur le boulevard Bouge au nord et traversant l'Esplanade des Cèdres à mode d'entrée charretière sur un espace prioritaire pour les piétons.

Figure 2 : organisation des accès



L'emprise de la nouvelle voie nouvelle n'impacte pas le bâtiment existant du centre commercial qui sera démoli à terme.

La création de la nouvelle voie publique de desserte divise le lot 10 en deux sous-lots aménageables :

- Lot 10-A au nord = 1 325 m² (emprise éventuellement disponible avant démolition du centre commercial)
- Lot 10-B au sud = 1 760 m² (sur emprise du centre commercial à démolir)

soit un total constructible de 3 085 m².

3.4 Le programme de construction du lot 10

Le lot 10-A a une position privilégiée au croisement des espaces publics majeurs du quartier. Il est également situé juste en face des futurs commerces qui seront implantés au rez-de-chaussée du lot 4-6 (au nord de la rue Marathon).

De ce fait le lot 10-A pourrait accueillir une programmation mixte activité/commerce/services au rez-de-chaussée et logements collectifs à l'étage.

La surface de plancher du lot 10a est estimée à :

- 500 m² en rez-de-chaussée (activité/commerces)
- 1100m² en étage (soit 17 logements environ)

Le lot 10-B accueille un programme de logements collectifs ainsi qu'une typologie de maison sur le toit. Un programme activité peut également être envisagé à terme au rez-de-chaussée de ce lot.

La surface de plancher du lot 10b est estimée à :

- 500 m² en rez-de-chaussée (activité ou logements)
- 2000 m² en étage (soit 30 logements environ)

Au regard du programme de construction, la demande en stationnement est imposée par le PLU. Il est prévu environ 88 places de stationnement. Les différences d'altimétrie de la parcelle notamment sur le lot 10-A sont favorables à la construction de parkings semi-enterrés.

La faisabilité du programme est donnée à titre illustratif par l'équipe conceptrice (agence Devillers). Elle a pour objectif de tester les principes fondamentaux du programme, fonctionnels et d'implantation des constructions afin de vérifier que les prescriptions attribuées dans ce lot sont applicables. Elle ne constitue en aucun cas une esquisse du projet architectural.

Figure 4 : faisabilité du programme immobilier

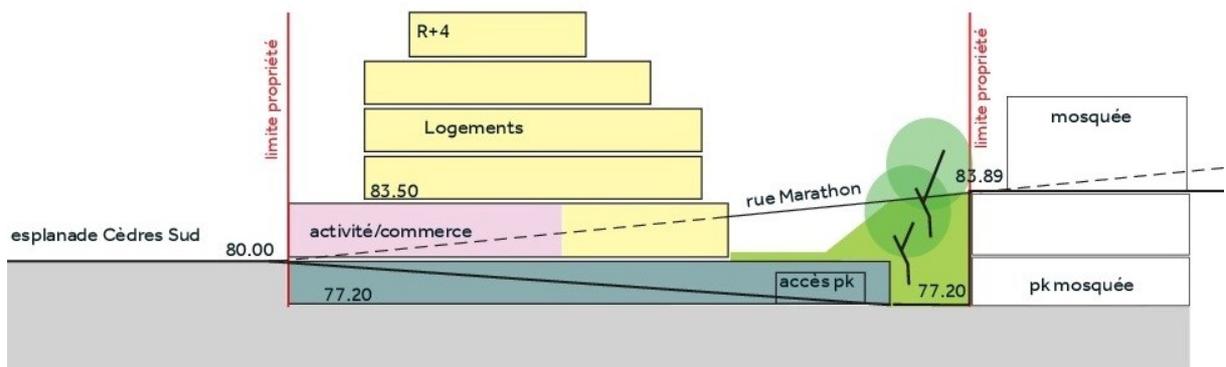
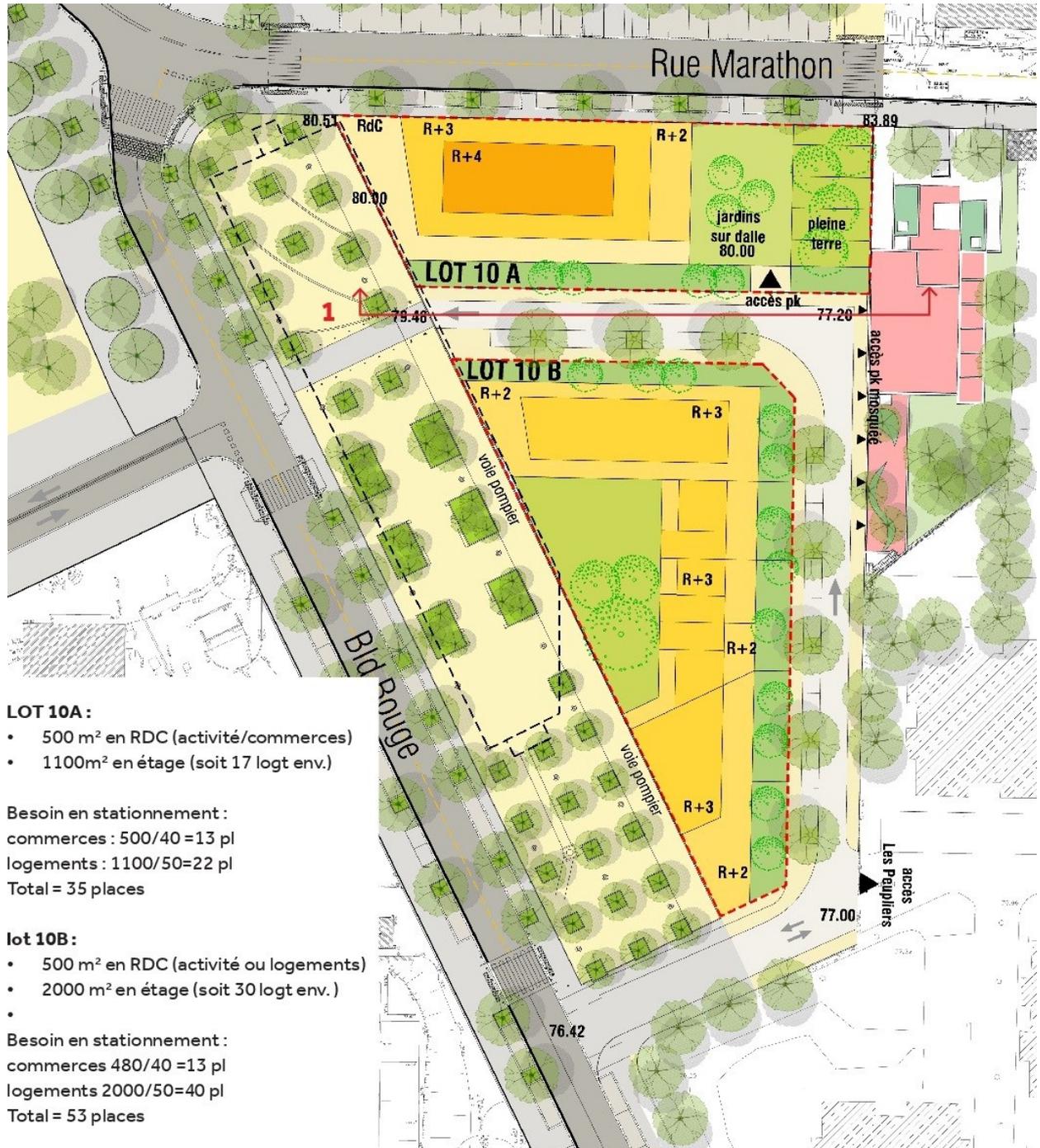
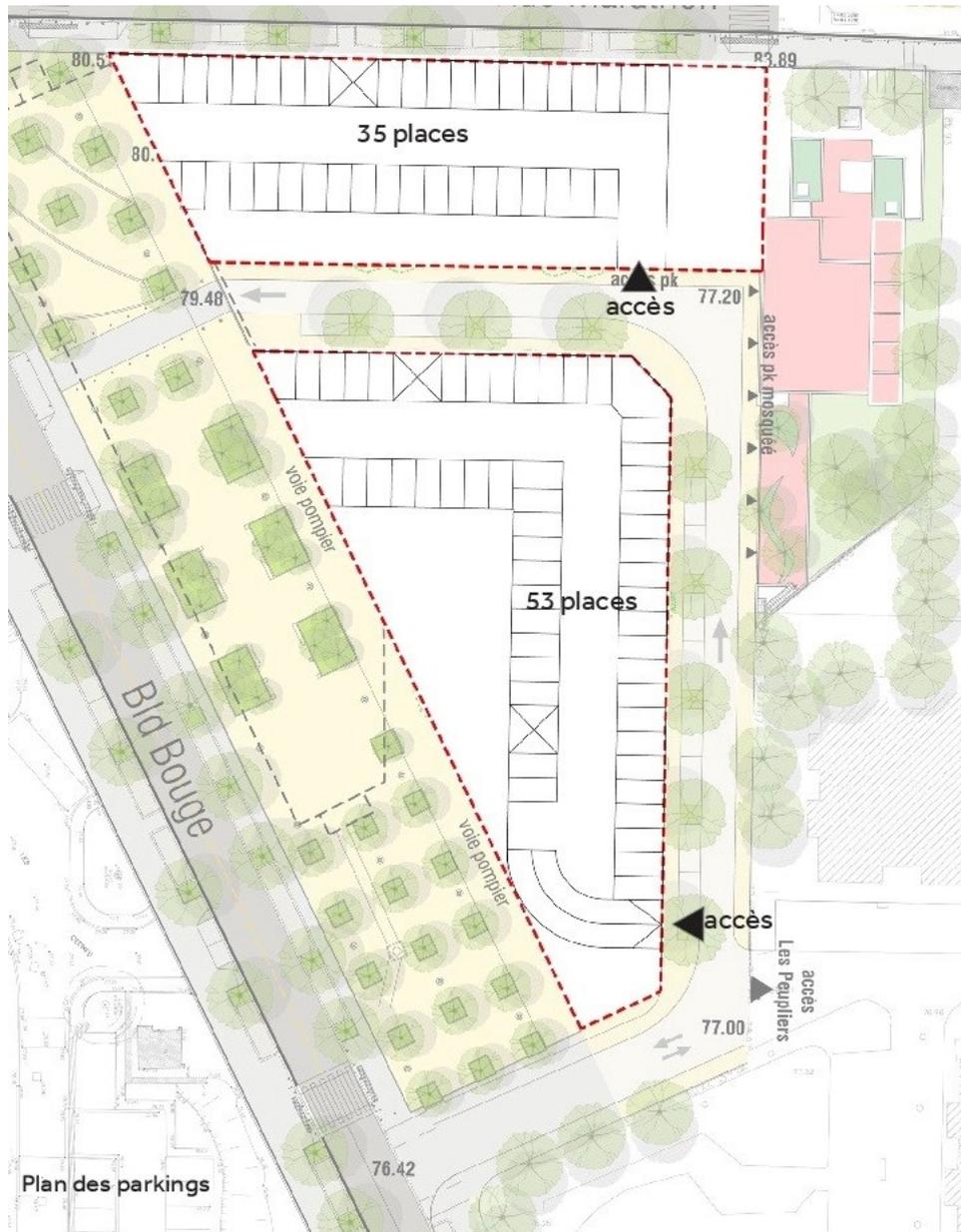


Figure 5 : stationnement dans le lot 10



4 Compléments d'informations

4.1 Historique du Projet de Renouvellement Urbain de Malpassé

Sources :

Convention PRU Vallon de Malpassé – Marseille (13^{ème} ardt) – 29/01/2010

Compte rendu annuel à la collectivité locale au 31/12/2016 – SOLEAM

Avant le lancement du Projet de Renouvellement Urbain, le Vallon de Malpassé regroupait un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cyprès, les Lauriers et les Genêts.

Il s'agissait alors d'un quartier d'habitat social monofonctionnel, contraint par la topographie (vallon encaissé) ce qui a conduit à son enclavement. Les conditions socio-économiques des populations résidentes ajoutées à l'état du bâti et des espaces publics nécessitaient une intervention forte pour redonner à ce quartier une qualité de vie urbaine.

Les premières études sur le projet de renouvellement urbain de Malpassé datent de 2002. Les pouvoirs publics ont alors acté le principe d'une intervention massive sur ce quartier, intégrant un nouveau schéma de déplacements, l'accueil d'activités économiques, des opérations de démolition-reconstruction, la construction de nouveaux équipements, l'aménagement d'espaces publics.

L'objectif du projet urbain sur le périmètre de Malpassé consiste à transformer un quartier auparavant déconnecté des pôles d'attractivité de l'agglomération, monofonctionnel, presque exclusivement constitué d'un parc d'habitat social vétuste comptant un vaste foncier non exploité (le vallon de Malpassé), vers un véritable quartier urbain, incluant activités diversifiées et mixité sociale.

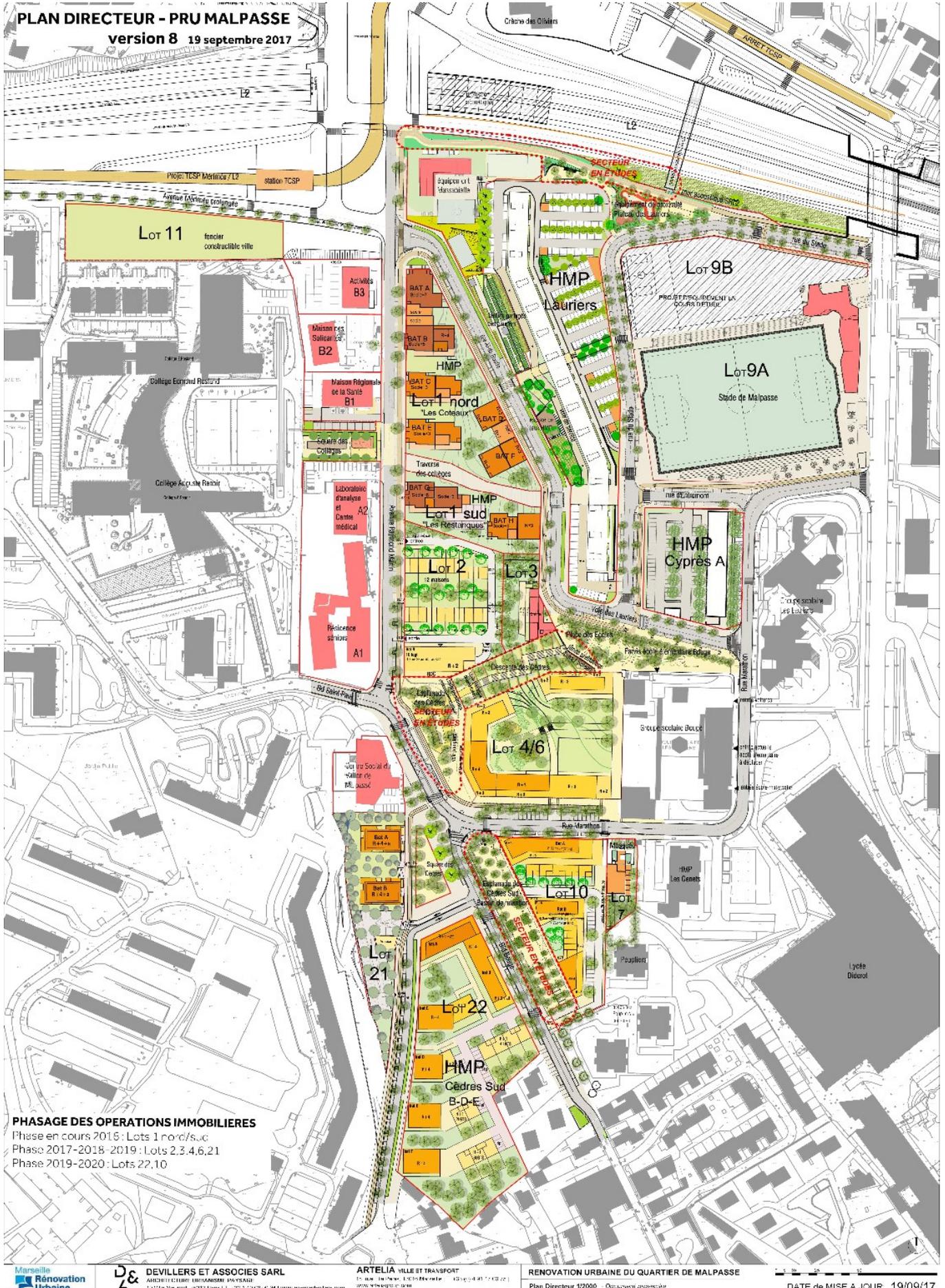
Le 28 juin 2010, la convention ANRU a été signée par les partenaires du projet. La Ville de Marseille a approuvé la convention pluriannuelle par délibération de son Conseil Municipal du 8 février 2010.

4.2 Objectifs du Projet de Renouvellement Urbain de Malpassé

La convention du PRU de Malpassé, signée en 2010, a fixé cinq objectifs :

1. *Accompagner la mutation du vallon de Malpassé, actuellement essentiellement composé d'immeubles d'habitat social, en un quartier moteur de développement économique du nord de la ville*
2. *Contribuer au développement du parc d'habitat et à la mixité sociale recherchée grâce à la mobilisation de grandes parcelles non bâties*
3. *Procéder à la recomposition urbaine et à la résidentialisation du quartier en créant un maillage viaire cohérent, en retramant l'espace public, et en complétant l'offre en équipement*
4. *Maintenir les populations locales dans des conditions d'habitat améliorées*
5. *Favoriser l'accueil des populations nouvelles grâce aux opérations de constructions neuves d'habitat social de logements locatifs libre ou en accession, notamment sociale.*

Figure 6: plan directeur (version septembre 2017)



Dans le détail, la convention ANRU initiale prévoyait :

- a. la diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains auparavant en friche (vallon de Malpassé),
- b. la création de l'avenue Raymonde Martin et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- c. la création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de l'avenue Raymonde Martin et une nouvelle place publique qui pourra accueillir à terme la sortie d'un des deux collèges existants,
- d. la création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- e. la diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations (686 logements), les démolitions (469 logements) et reconstructions d'immeubles de logements sociaux (469 logements), la construction d'immeubles en accession libre (96 logements) et en locatif libre (60 logements),
- f. la reconstitution de l'offre de logements sociaux : 201 sur site et 268 hors site,
- g. le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social,
- h. l'accompagnement social des interventions,
- i. l'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité.

Ce PRU est entré en phase opérationnelle et de nombreux équipements, constructions et aménagements prévus ont déjà vu le jour ou sont en cours de réalisation.

Le programme urbain a évolué suite à la découverte d'amiante dans les bâtiments des Cèdres sud et face à la déshérence du centre commercial. En 2015, par un deuxième avenant à la convention ANRU, les partenaires ont validé et pris en compte les modifications du programme ci-après :

- démolition des 101 logements sociaux amiantés du groupe d'habitat social des Cèdres sud et reconstruction de bâtiments neufs diversifiés ;
- désamiantage et réhabilitation des 94 logements sociaux de la tour des Genêts ;
- recyclage du Centre commercial des Cèdres ;
- création d'un équipement pour l'accueil de la petite enfance dans le lot 3 du plan guide ;
- rénovation du stade du plateau des Lauriers et remaillage viaire nord-est du secteur.

Ainsi le programme urbain modifié comprend :

- **544 logements sociaux réhabilités ;**
- **567 logements sociaux reconstruits en compensation des 567 démolis, dont 176 sur site et 391 hors site ;**
- **la construction de l'ordre de 300 logements en accession ou locatif libre, dont 70 dans le temps du PRU.**
- **30 logements en locatif libre par l'Association Foncière Logement.**

Tableau 1 : évolution des objectifs chiffrés du programme ANRU

	réhabilitations	démolitions	reconstructions	Sur site	Hors site	construction AL/LL	total	total Malpassé
PRU 2010	686	-469	469	201	268	156	1311	1043
PRU modifié	544	-567	567	176	391	330	1441	1050

AL: accession libre

LL: Locatif Libre

4.3 Synthèse de l'avancement du PRU

Deux opérations ont fait l'objet de demandes d'examen au cas par cas :

- fin 2012, création de voiries et d'espaces publics dans le cadre du PRU de Malpassé, n° d'enregistrement F09312P0426
- courant 2013, construction d'un ensemble de 136 logements sociaux (les coteaux, les restanques), n° d'enregistrement F09313P0633

A l'issue de l'examen au cas par cas, les deux opérations ont été dispensées d'étude d'impact.

La présente voie de desserte du lot 10 résulte d'une évolution récente du projet urbain global (suite à la découverte d'amiante dans la résidence des Cèdres sud et face à la déshérence du centre commercial). Si cette opération avait été envisagée plus tôt, elle aurait été intégrée au cas par cas « voiries-espaces publics » déposé en 2012.

Depuis le lancement des phases opérationnelles, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Un nouveau centre social livré en 2008,
- 5 bâtiments d'activités et de services réalisés par la société Amétis en lien avec la santé, le long de l'avenue Raymonde Martin : un laboratoire médical, un foyer logement, une Maison des Solidarités (Conseil Général), une Maison Régionale de Santé et des entreprises tertiaires,
- plusieurs voiries et espaces publics livrées :
 - l'avenue Raymonde Martin, pour désenclaver le vallon de Malpassé (2011),
 - la montée des Lauriers (2017),
 - le square des collèges, la traverse des collèges et la place de écoles (2018),
 - la requalification du Bd Bouge et de la Rue Marathon ont débuté en 2018.
- réhabilitation totale du bâtiment Cyprès A, soit 96 logements,
- travaux de réhabilitation de la barre des Lauriers (395 logements),
- résidentialisation de la tour des Genêts achevée (travaux livrés en janvier 2015),
- démolition des bâtiments des Cèdres nord (2012), de la tour des Cyprès (par implosion le 21/07/2016), démolitions des cèdres sud (2017-2018) (soit 470 logements)
- relogement de 345 ménages concernés par les démolitions/rénovations,
- livraison de 136 logements sociaux neufs début 2017 (opération Les Coteaux/Les Restanques)
- livraison des jardins partagés au pied de la barre des Lauriers (2016),
- construction de la mosquée,
- construction d'une crèche de 42 berceaux.

Dans les années à venir, le PRU sera finalisé avec :

- La poursuite des relogements, adaptés à la spécificité des demandes,
- la construction de logements en accession à la propriété ou en locatif libre (lots n° 4-6 et 10);
- l'achèvement des démolitions et la poursuite des réhabilitations,
- la création de locaux associatifs et d'équipements sportifs,
- la poursuite des travaux d'aménagement de voirie en cohérence avec la L2.

Figure 7 : repérage des opérations du PRU de Malpassé (juin 2018)

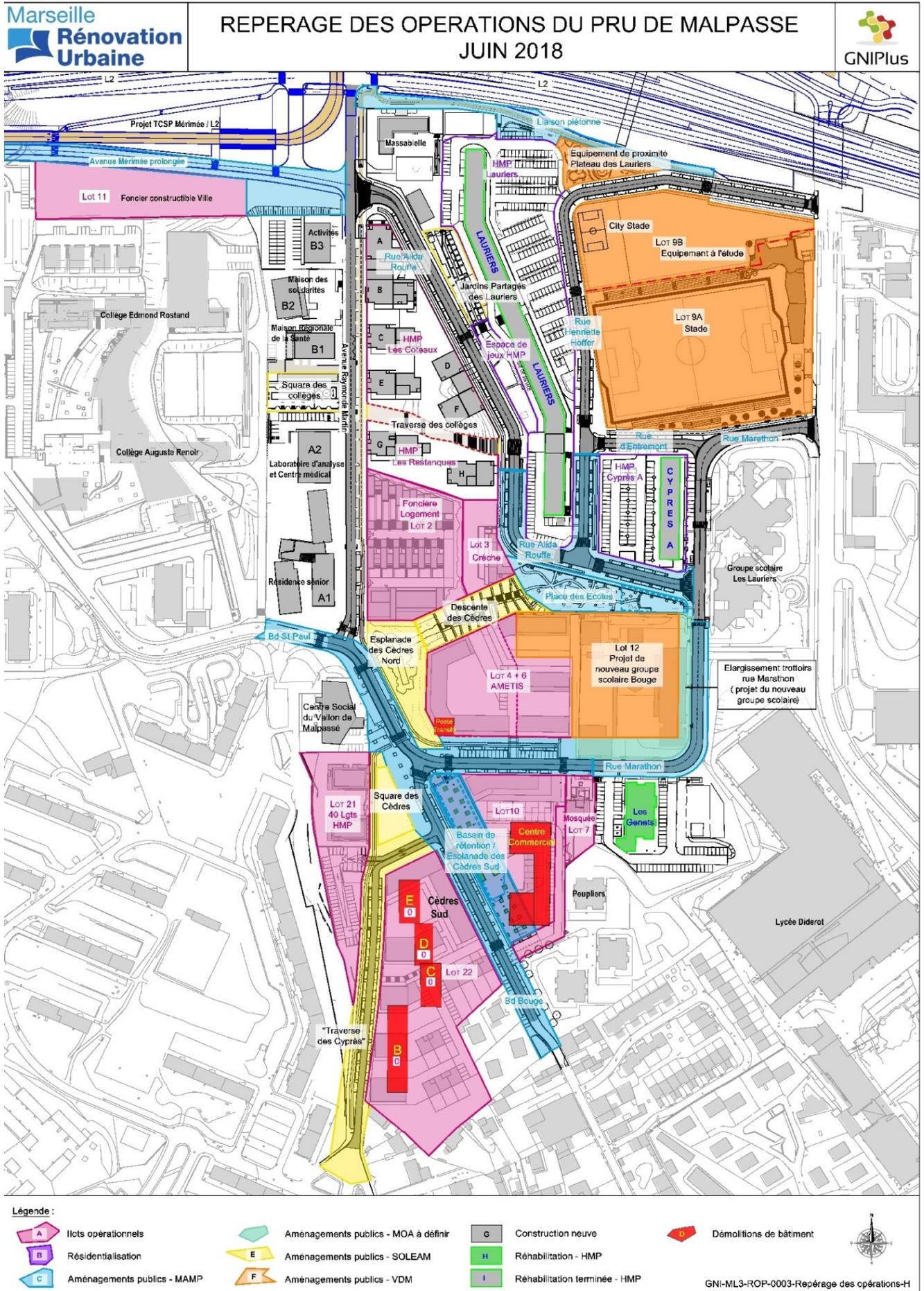


Figure 8 : synthèse chiffrée de l'avancement du PRU au 10/09/2018 (Source MRU)

RECONSTITUTION DE L'OFFRE

■ Nombre de logements prévus à la convention ■ Livrés ■ En chantier

**DEMOLITIONS**

■ Nombre de logements prévus à la convention ■ Démolis ■ En cours

**RELOGEMENTS**

■ Nombre de relogements prévus à la convention ■ Réalisés

**DIVERSIFICATION DE L'OFFRE**

■ Nombre logements privés prévus à la convention ■ Livrés ■ En chantier

**REHABILITATIONS**

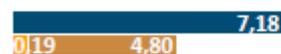
■ Nombre de réhabilitations prévues à la convention ■ Livrés ■ En chantier

**RESIDENTIALISATIONS**

■ Nombre de résidentialisations prévues à la convention ■ Livrés ■ En chantier

**EQUIPEMENTS**

■ TOTAL (en millions d'€ TTC) ■ Réalisés (en millions d'€ TTC) ■ En chantier (en millions d'€ TTC)

**AMENAGEMENTS**

■ TOTAL (en millions d'€ TTC) ■ Réalisés (en millions d'€ TTC) ■ En chantier (en millions d'€ TTC)



4.4 La concertation sur le Vallon de Malpassé

Le Projet de Renouvellement Urbain de Malpassé a bénéficié d'un volet concertation important pour recueillir l'avis des habitants du quartier, depuis son lancement, c'est-à-dire 2010.

Tout au long de ces années, la concertation a pris différentes formes : réunions trimestrielles, permanences, lettre d'information, ateliers pédagogiques avec des étudiants en BTS design urbain du lycée Diderot voisin, séances de travail avec les enfants de l'école Bouge, ateliers avec le collectif des associations de Malpassé, permanences bimensuelles autour d'un café...