

Révision du Plan d'Occupation des Sols de Marseille en Plan Local d'Urbanisme

Concertation publique mairie de secteur des 11e et 12e arrondissements – 3 avril 2012

Présentation du projet de PLU





REVISION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME



Concertation publique - Mairie de secteur des 17 et 12 arrondissements - 3 avril 2012

Cadrage général

HEVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Concertation publique - Mairie de secteur des 11e et 12e arrondissements - 3 avril 2012

Etat d'avancement des démarches SCoT MPM et PLU Marseille

SCoT MPM

2005/2007 2009

Diagnostic

Juin 2010 débat PADD

Élaboration 9 décembre 2011 du D.O.G. Arrêt du Projet

Mi 2012

Approbation du SCoT

Révision du POS/ PLU de Marseille

19 février 2009 Prescription de la révision 9 décembre 2011
Débat PADD

29 juin 2012 Arrêt du Projet 2e trimestre 2013 Approbation PLU

Fin 2010

Diagnostic – concertation Débat PADD Reunions publique & PPA

[4]

DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Concertation publique - Mairie de secteur des 17 et 12 arrondissements - 3 avril 2012

L'association des citoyens au projet de PLU : la concertation et l'enquête publique



PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCERTATION PUBLIQUE

PRÉSENTATION ET DÉBAT AVEC LA POPULATION SUR LE PROJET DE PLU

COMMENT LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE SE DÉCLINENT-ELLES EN TERMES D'INTENTIONS DE PROJET, D'OUTILS RÉGLEMENTAIRES MOBI-LISÉS. D'INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE ?

RÉUNIONS SECTORIELLES

1er & 7e arrondissements

Mercredi 11 avril - 17h Mairie de secteur - 125, La Canebière Immeuble Léon Blum, 13001 Marseille

2e & 3e arrondissements

Jeudi 5 avril - 18h Mairie de secteur - 2, place de la Major 13002 Marseille

4e & 5e arrondissements

Lundi 2 avril - 17h30 Mairie de secteur - 13, square Sidi Brahim,13005 Marseille

6e & 8e arrondissements

Jeudi 29 mars - 18h Tempo Cadenelle - 15, av de la Cadenelle, 13008 Marseille

9° & 10° arrondissements

Mercredi 4 avril - 17h

Mairie de secteur - 150, boulevard Paul
Claudel 13009 Marseille

11e & 12e arrondissements

Mardi 3 avril - 18h30 Mairie de secteur - Avenue Bouyala d'Arnaud, 13012 Marseille

13° & 14° arrondissements

Jeudi 12 avril - 17h30 Espace culturel de La Busserine -Rue Mahboubi Tir, 13014 Marseille

15° & 16° arrondissements

Vendredi 30 mars - 17h30

Mairie de secteur - 246 rue de Lyon
Pare François Billoux, 13015 Marseille

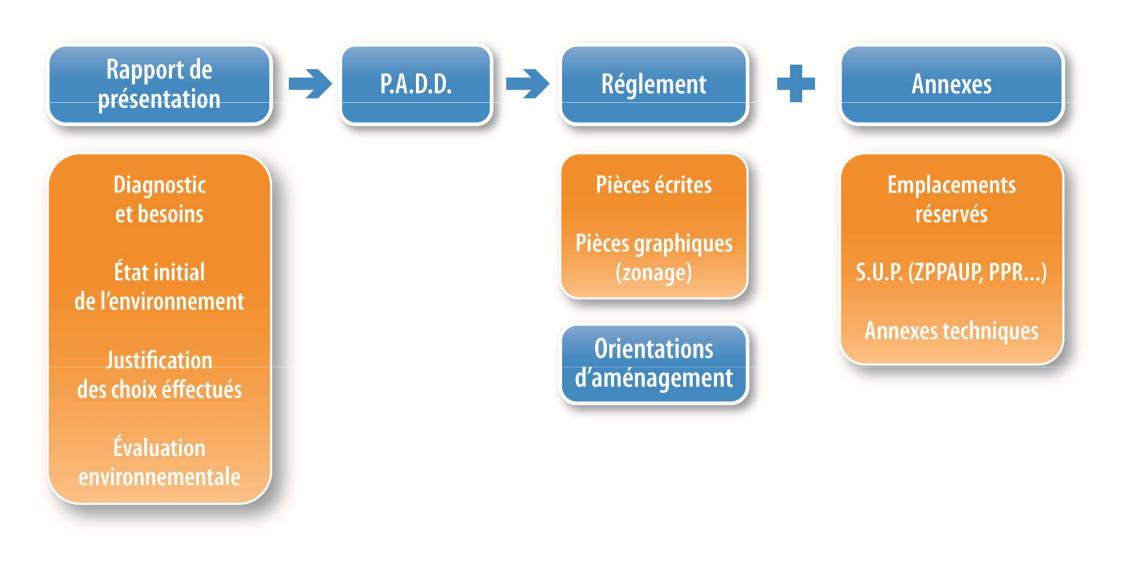
- Des réunions thématiques permettant de faire le lien entre le Projet et sa traduction règlementaire :
 - Comment répondre à l'ambition de développement du territoire ? (21 mars 2012)
 - → Comment préserver les atouts du territoire et améliorer la qualité de vie ? (23 mars 2012)
- Des réunions de concertation territorialisées à venir pour les huit secteurs administratifs de Marseille (29 mars au 11 avril 2012): une logique d'explication du projet à l'arrondissement afin de faciliter la compréhension

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Pièces et contenus du PLU





Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

→ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Marseille

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Concertation publique - Mairie de secteur des 11e et 12e arrondissements - 3 avril 2012

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable articulé autour de 5 axes stratégiques

POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN INNOVANT, SOLIDAIRE ET DURABLE

CINQ AXES STRATÉGIQUES POUR LE PADD UNE DOUBLE ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE À LA PROXIMITÉ Des ambitions et des objectifs :

- + 60 000 habitants
- +60 000 logements
- + 60 000 emplois

MARSEILLE VILLE MARITIME

MARSEILLE CAPITALE EURO-MÉDITERRANÉENNE ATTRACTIVE

au service d'une dynamique de création d'emplois pour tous les Marseillais MARSEILLE
VILLE RESPECTUEUSE
DE SON ENVIRONNEMENT
ET DE SON PATRIMOINE

MARSEILLE VILLE DES PROXIMITÉS

Une offre d'habitat et un bon niveau de services urbains pour tous les Marseillais

MARSEILLE CAP SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Une ville économe en foncier et énergie, favorisant les écomobilités



Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

 Déclinaison du Projet –
 Options de travail pour le règlement et le zonage

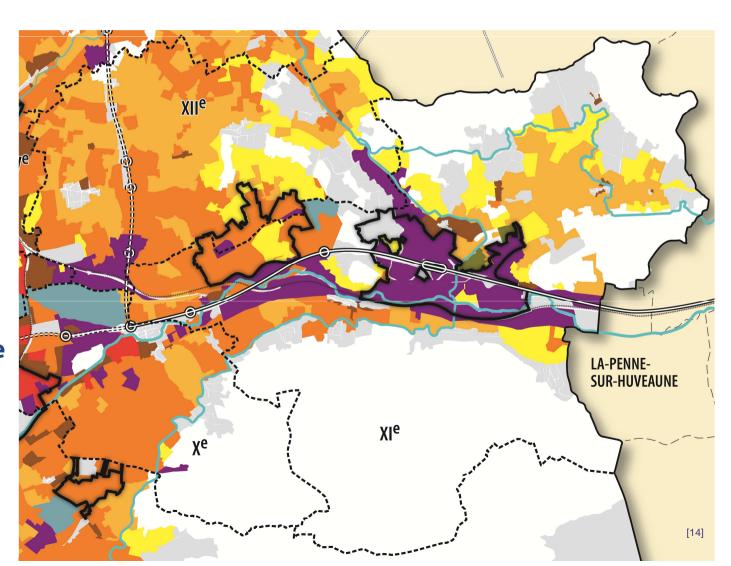
Tissu pavillonnaire (UR1)

Urbanisation à long terme (AU)

- Dynamique de développement économique, social et urbain (+ 60 000 emplois, logements et
- Ambition métropolitaine, rayonnement, attractivité

habitants)

- Intensification, renouvellement urbain et sobriété énergétique
- Des projets urbains moteur du développement : Euroméditerranée, Prado Marseille Grand-Est...

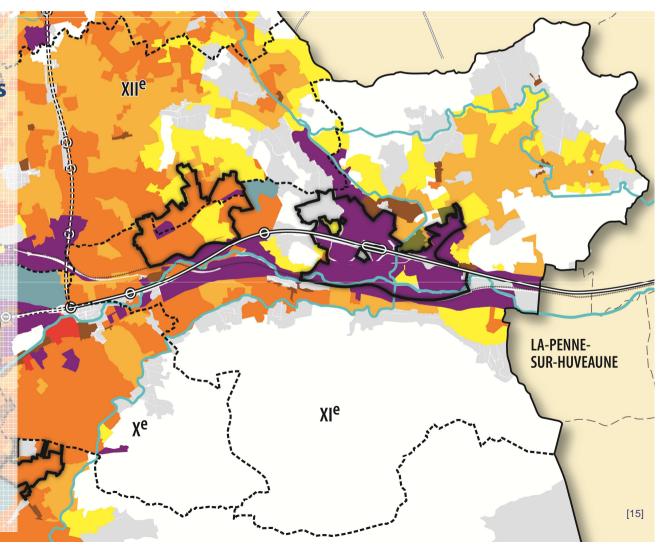


Voie ferrée

Suppression du COS dans certaines zones, l'implantation des bâtiments est alors régie par les autres règles de la zone (prospect, hauteur...)

Des zonages spécialisés pour développer les grands équipements et renforcer leur attractivité (Parc Chanot, Stade Vélodrome...)

Une spécialisation accrue des zones économiques pour améliorer les conditions de développement des différents types d'activités



Concertation publique - Mairie de secteur des 17º 6

Des déplacements facilités

- Cohérence accrue urbanisme/ transports (notamment TC)
- **Structuration autour** de centralités de proximité
- Développement des infrastructures (TCSP et voiries)
- **Nouvelle** hiérarchisation du réseau de voirie
- Meilleur partage des voies et un essor qualitatif

Boulevards urbains multimodaux

Autoroutes

existants à aménager

Boulevards urbains multimodaux à créer

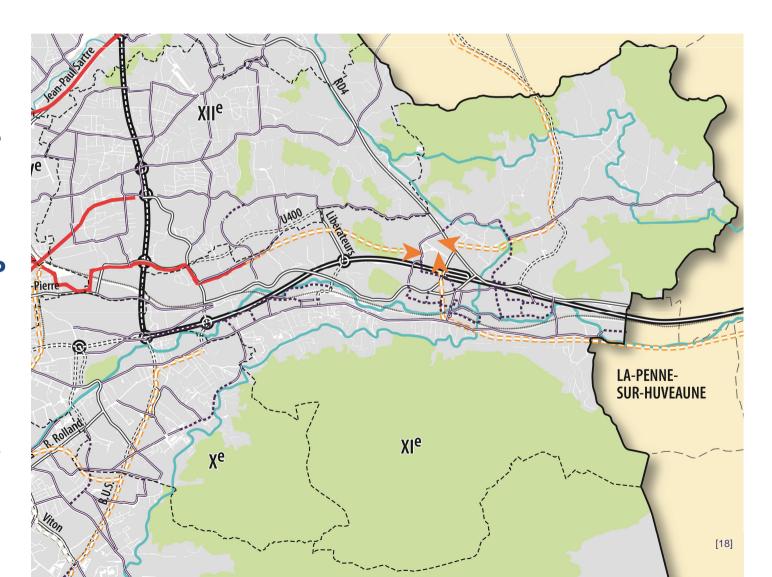
Voies interquartiers existantes

Voies interquartiers à créer

Voie ferrée

Transports en Commun en Sites Propres existants (métro/tramway)

Tracés TCSP issus du PADD (débattu en conseil communautaire le 9/12/11)

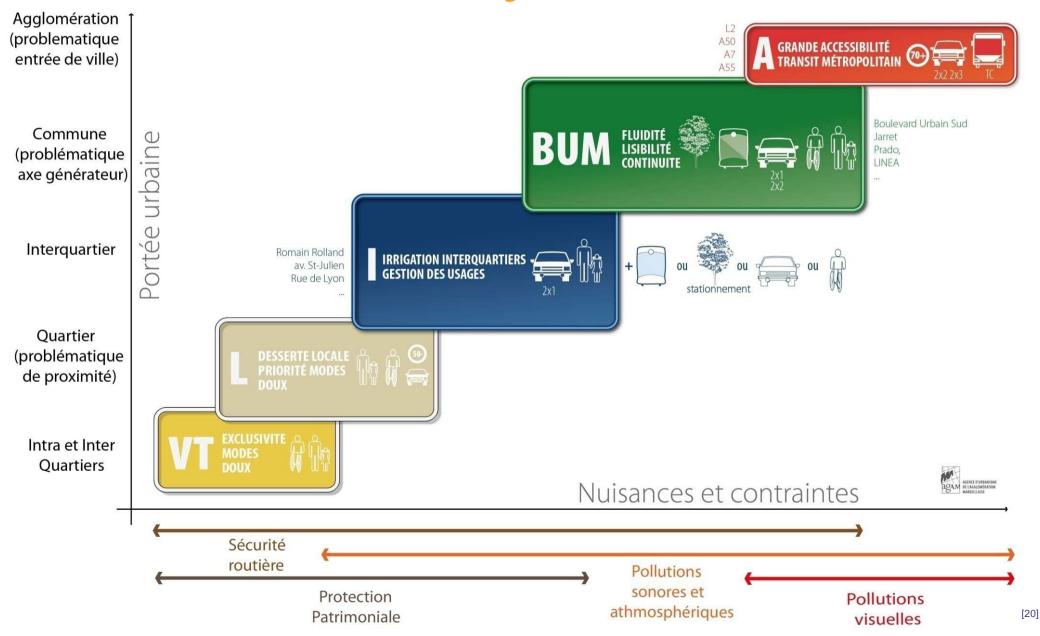


RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Concertation publique - Mairie de secteur des 11 et 12 arrondissements - 3 avril 2012

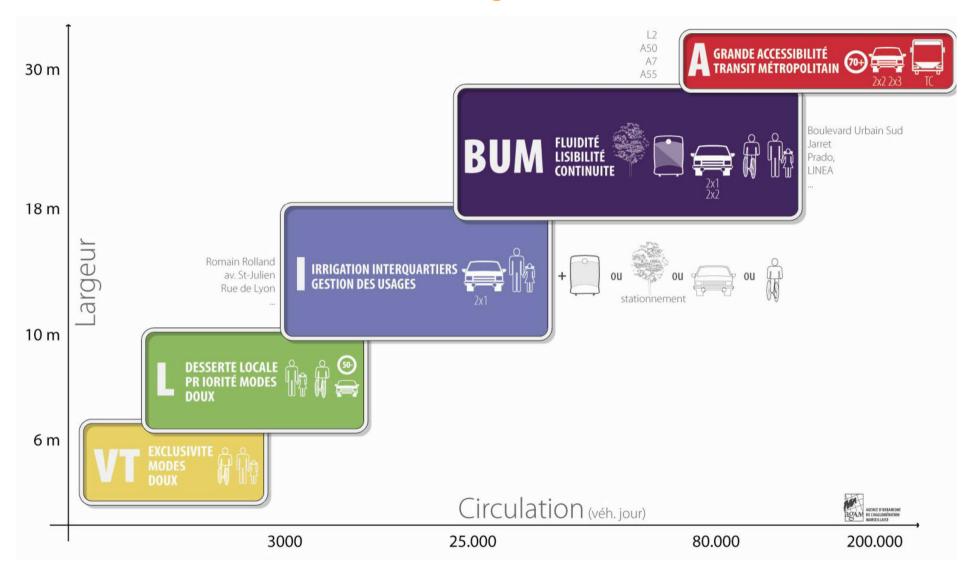
Vers un réseau de voirie transversal, intégrant l'urbanisme





Concertation publique - Mairie de secteur des 11 et 12 arrondissements - 3 avril 2012

Vers un réseau de voirie transversal, intégrant l'urbanisme

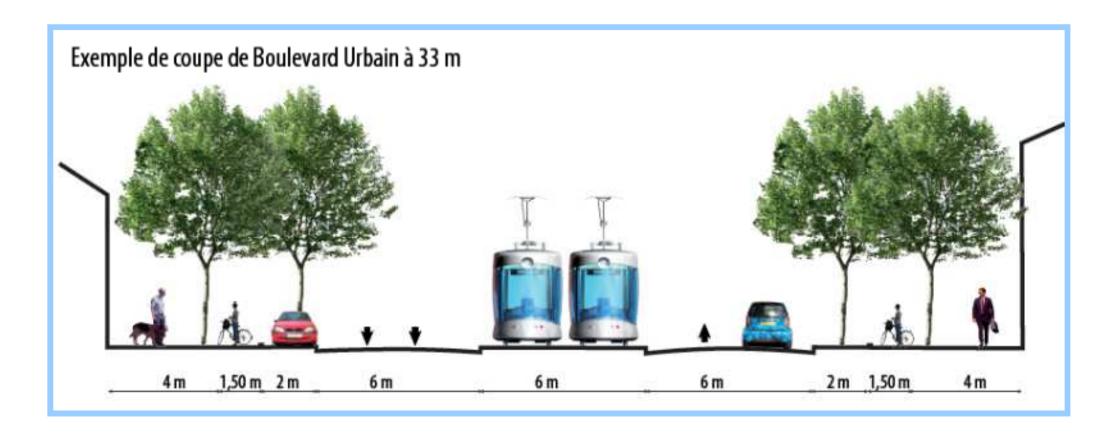




Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Des déplacements facilités

Meilleur partage des voies et un essor qualitatif



Voies interquartiers existantes

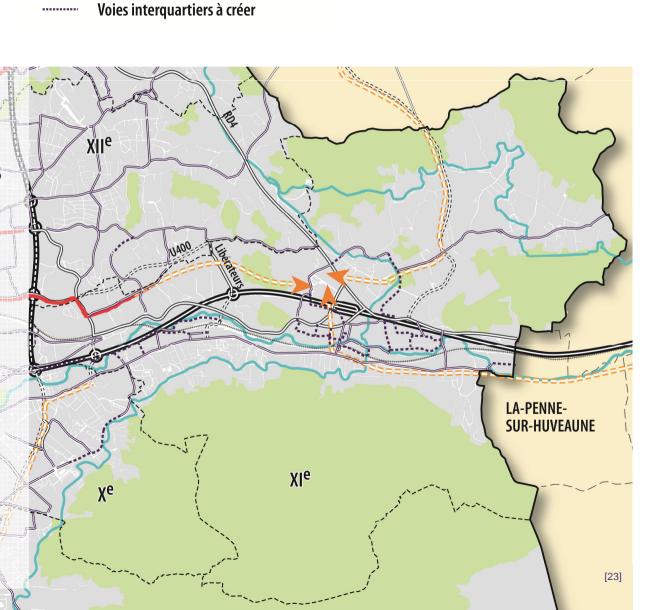
Des déplacements facilités

Marseille

Des emplacements réservés pour voiries permettant de mieux desservir certains quartiers et d'accompagner leur développement

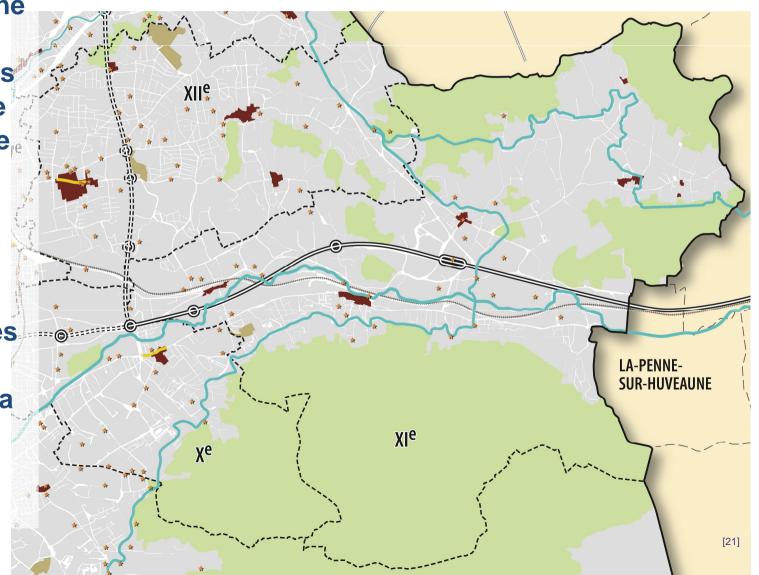
Des emplacements réservés pour parc-relais, favorisant les transferts entre différents modes de déplacement

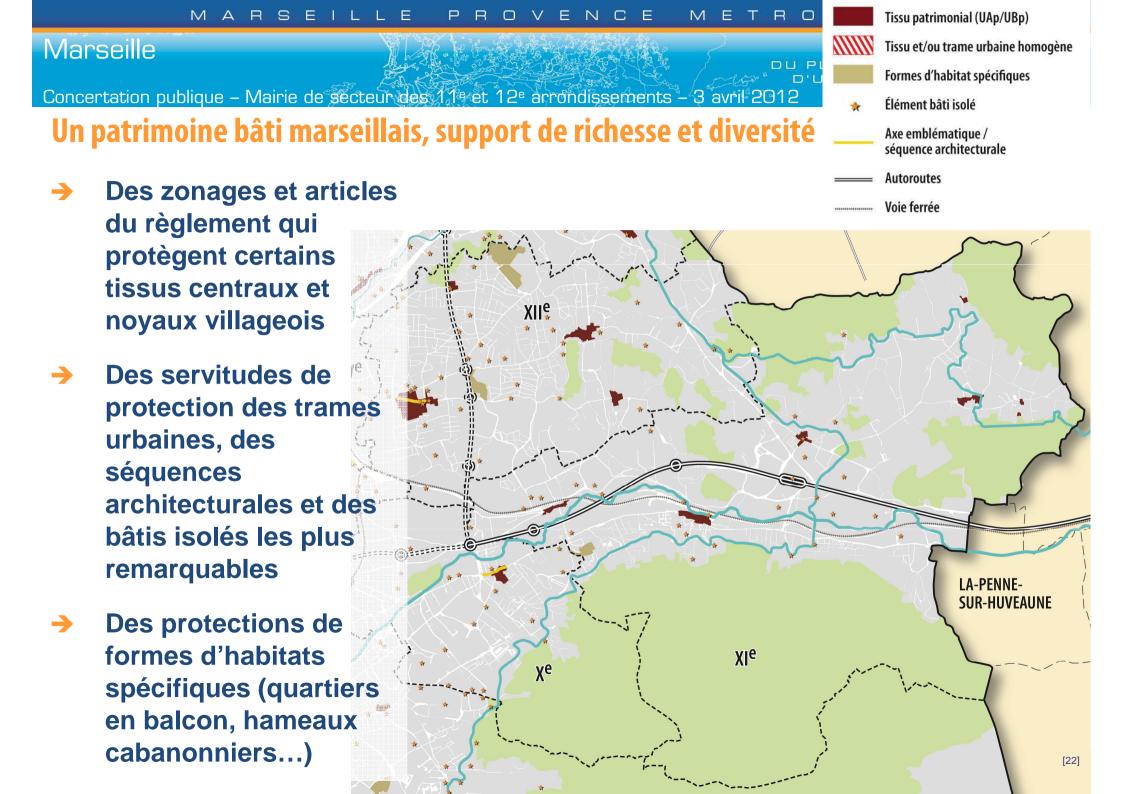
- Des servitudes et emplacements réservés « modes doux » favorisant le déplacement piéton et vélo dans la ville
- Un périmètre de « bonne desserte » autour des transports en commun structurants (métro et tramway), qui influe sur les règles de stationnement



valeur du patrimoine bâti hérité, notion élargie à différentes époques, qui influe sur la qualité de vie de tous les marseillais

Des protections
variées : allant du
bâtiment isolé à des
quartiers jugés
remarquables, de la
simple
recommandation à
la prescription

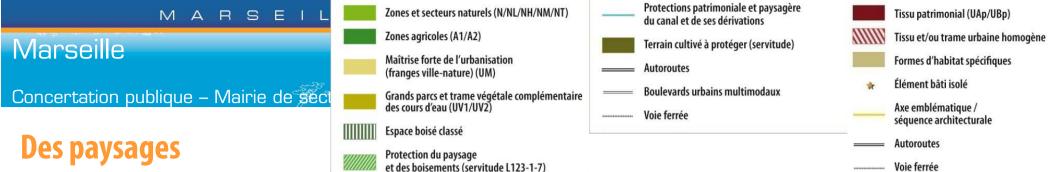




Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Des outils règlementaires qui se complètent pour la protection du patrimoine

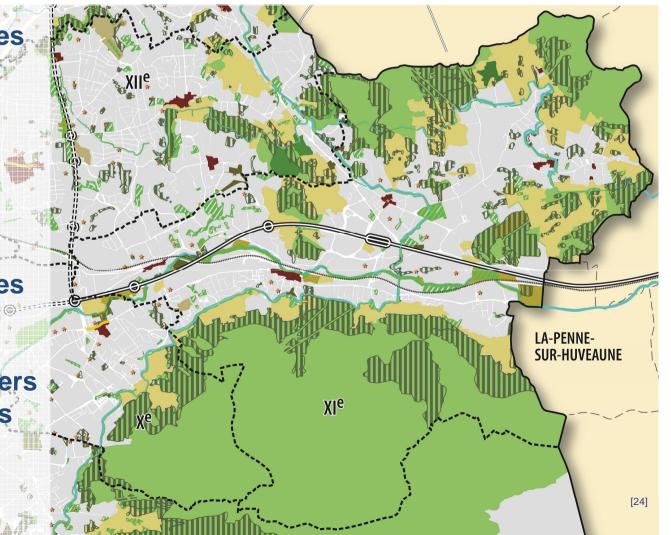
- Des zones où l'objectif principal est la protection des formes et du patrimoine : UAp et UBp
- → Les articles 11 des zones qui traitent de l'aspect extérieur des constructions (couleur, matériaux ...) et de l'insertion dans l'environnement urbain, particulièrement étoffés dans certaines zones
- Des protections localisées, repérées au titre de l'article L 123-1 7°, qui peuvent comporter des prescriptions et/ou des recommandations sur :
 - des trames bâties
 - des formes d'habitat spécifiques (quartiers en balcon, cités ouvrières ...)
 - des séquences architecturales remarquables
 - des éléments ou ouvrages ponctuels bâtis



Des paysages emblématiques à préserver

La nécessité de prise en compte de situations paysagères exceptionnelles (topographie, situation littorale, vues...) et de caractéristiques encore préservées (boisements architecture / formes urbaines...)

Des outils complémentaires adaptés sur quelques secteurs pour encadrer l'évolution de ces « quartiers en balcon », pérenniser les linéaires du Canal de Marseille et de ses dérivations...



Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Des outils règlementaires qui se complètent pour la protection de la nature en ville

Article 13 des zones : protection forte des cœurs d'îlots non bâtis en pleine terre ou exigence d'une part d'espaces libres de pleine terre au sein de chaque parcelle

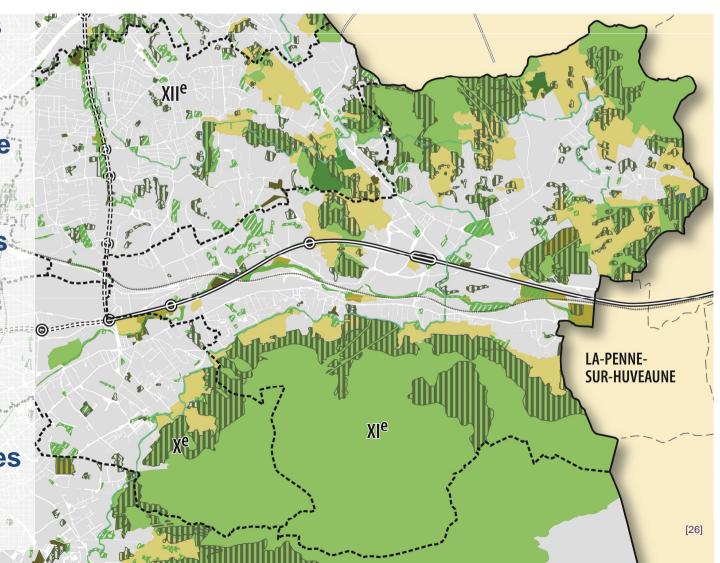
Une nouvelle zone UV (trame verte) dédiée aux parcs, jardins et espaces libres destinés à recevoir des fonctions récréatives, sportives ou culturelles ou justifiées en raison de leur qualité paysagère ou écologique.

Des Espaces Boisés Classés (EBC), existants ou à créer

Des protections localisées sur des ensembles paysagers ou végétaux, repérés au titre de l'article L 123-1 7°



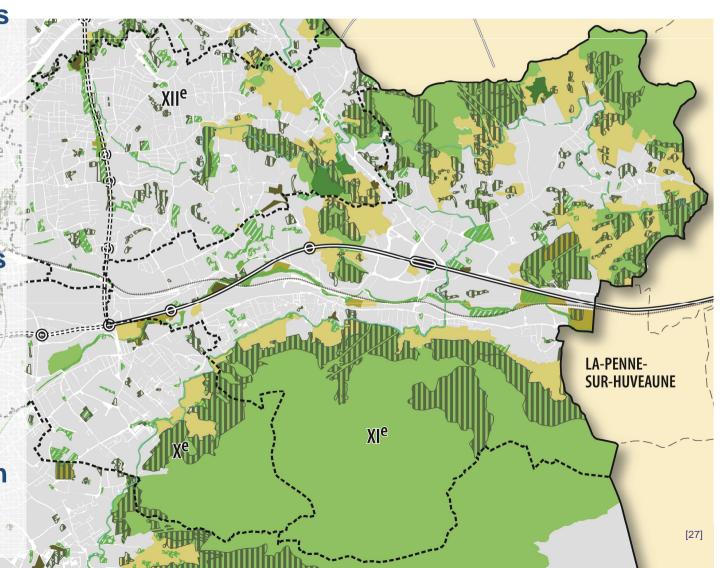
- Une protection renforcée des cœurs de nature (massifs)
- Une nature en ville protégée et à prendre en compte au cœur des projets (parcs, jardins privés, cœurs d'îlots...)
- Atouts paysagers
 préservés avec une
 maîtrise de
 l'urbanisation dans
 les secteurs sensibles
 des franges
 ville/nature



et des boisements (servitude L123-1-7)



- Des zonages adaptés permettant la protection et la gestion des milieux naturels et de nature en ville
- Maintien des boisements les plus significatifs protégés au titre des EBC
- Des protections complémentaires de certains boisements sous formes de servitudes, permettant la gestion tout en protégeant (L123-1-7°)



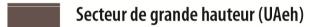
REVISION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME



Concertation publique - Mairie de secteur des 11e et 12e arrondissements - 3 avril 2012

Postes de légende communs à l'ensemble des cartes présentant le zonage et les servitudes qui l'accompagnent <u>Tissus centraux et centralités secondaires</u>







Tissu de noyaux villageois et centralités (UBt1/UBt2)

Tissus mixtes périphériques

Tissu collectifs denses (UT1/UT2/UT3/UT4)

Tissu de petits collectifs et individuels (UR2/UR3)

Tissu pavillonnaire (UR1)

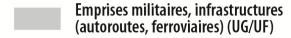
Maîtrise forte de l'urbanisation (franges ville-nature) (UM)

Zonages spécifiques

Urbanisation à long terme (AU)

Zones économiques (UEce/UEt/UEtf/UEa)

Zones portuaires et de plaisances (UP1/UP2)



Carrières en activité

Grands équipements (UGE/UGEh)

Zones naturelles à destination économique (NCe)

Trame végétale

Zones agricoles (A1/A2)

Zones et secteurs naturels (N/NL/NH/NM/NT)

Grands parcs et trame végétale complémentaire des cours d'eau (UV1/UV2)

Espace boisé classé

Protection du paysage et des boisements (servitude L123-1-7)

Protections patrimoniale et paysagère du canal et de ses dérivations

Terrain cultivé à protéger (servitude)

Patrimoine bâti

Tissu et/ou trame urbaine homogène

Formes d'habitat spécifiques

Élément bâti isolé

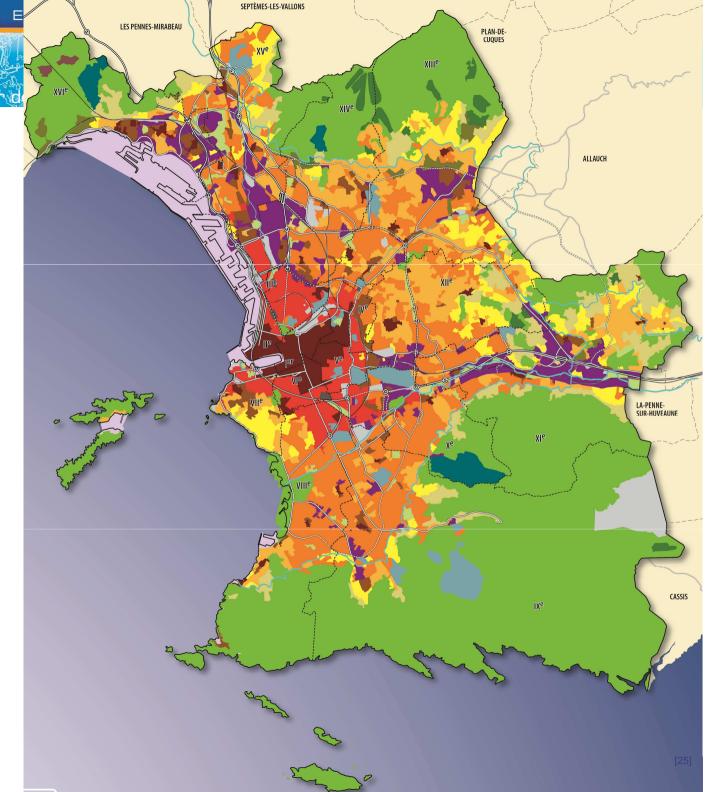
Axe emblématique / séguence architecturale

MARSEILLE

Marseille

Concertation publique - Mairie de secteur d

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille



DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

→ UB : noyaux villageois, centralités, tissus de faubourg

Des noyaux villageois et tissus agglomérés avec un patrimoine significatif à préserver et/ou des capacités de développement

Une meilleure prise en compte de l'identité patrimoniale des noyaux villageois, l'augmentation des obligations de nature en ville...

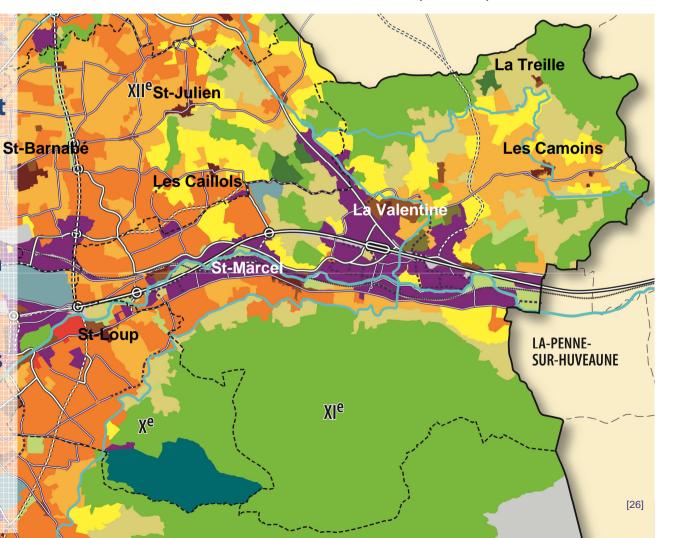
Quelques potentialités de centralités complémentaires (commerces, services, équipements de proximité...), notamment dans les secteurs en devenir des ZAC

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille

(en cours d'élaboration)

Tissu patrimonial (UAp/UBp)

Tissu de noyaux villageois et centralités (UBt1/UBt2)



DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

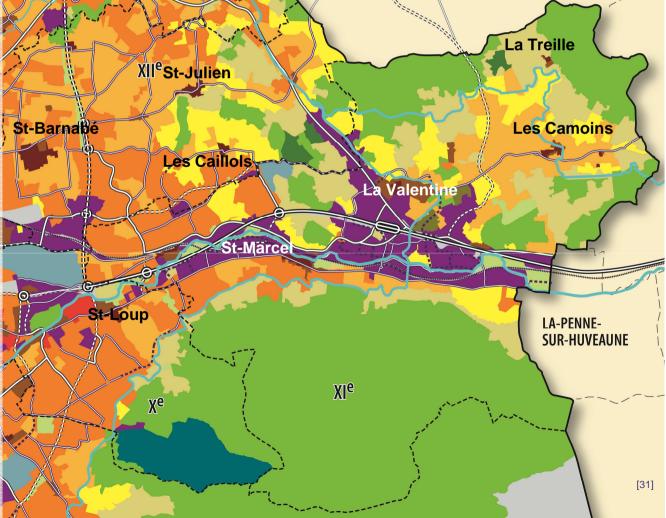
UT: tissus discontinus de type collectifs denses et/ou à densifier

Des secteurs d'immeubles collectifs denses ou offrant des capacités d'évolution vers des tissus urbains et des formes plus denses

- Des règles de prospect entre immeubles revues pour améliorer la qualité des logements construits
- Des déclinaison spécifiques pour des projets urbains particuliers (rénovation urbaine, grand stade...), complémentaires des zonages de projets Uz.. et UPM..

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille



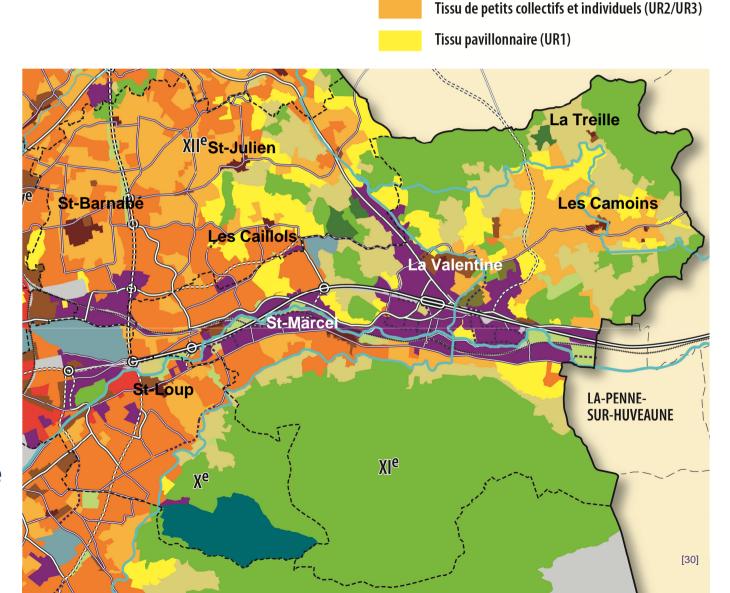




Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille

- → UR: tissus discontinus de type petits collectifs et individuels
- Des tissus de formes diverses, de moindre densité
- Un gradient dans la densité des formes urbaines, allant d'immeubles de petits collectifs vers des maisons individuelles, de plus en plus de place laissée à la nature en ville



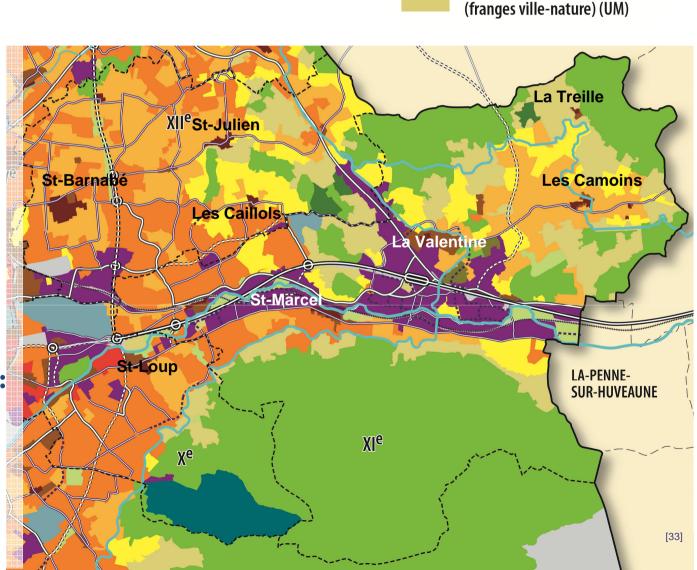


Maîtrise forte de l'urbanisation

Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille

- UM: maîtrise forte de l'urbanisation dans les secteurs d'intérêt paysager remarquable et/ou soumis à de fortes contraintes (assainissement, accessibilité, risques incendie...)
- Une gestion et évolution modérée possibles des constructions existantes: limitation des hauteurs, constructibilité des terrains et densité des constructions, par les articles du règlement



DU PLAN LOCAL D'URBANISME

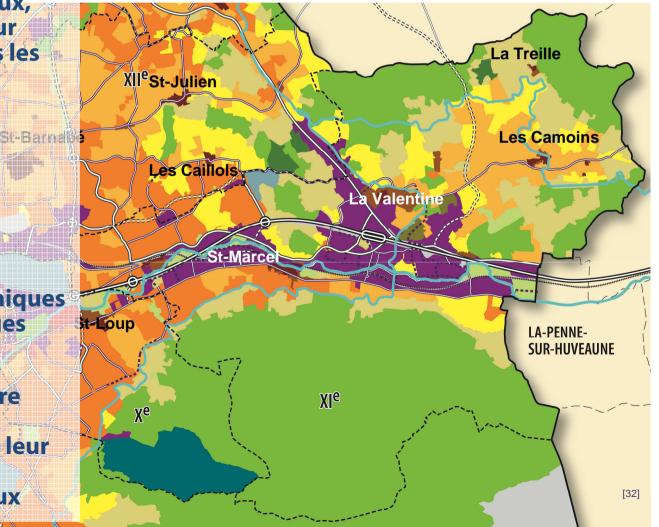
Concertation publique - Mairie de secteur des 11 et 12 arrondissements - 3 avril 2012

- → **UE** : zones dédiées à l'économie
- Distinction plus nette des espaces dévolus aux diverses activités (industrie-logistique, petit artisanat-laboratoires, bureaux, espaces commerciaux...), pour maintenir la capacité à toutes les accueillir et mieux gérer les incidences sur les tissus résidentiels voisins
- Un règlement permettant l'évolution vers des formes économiques plus denses, accueillant plus d'emplois
- Des développements économiques possibles dans tous les zonages urbains
- Un traitement complémentaire spécifiques sur les questions commerciales pour organiser leur développement et protéger certains linéaires commerciaux

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille

(en cours d'élaboration)

Zones économiques (UEce/UEt/UEtf/UEa)

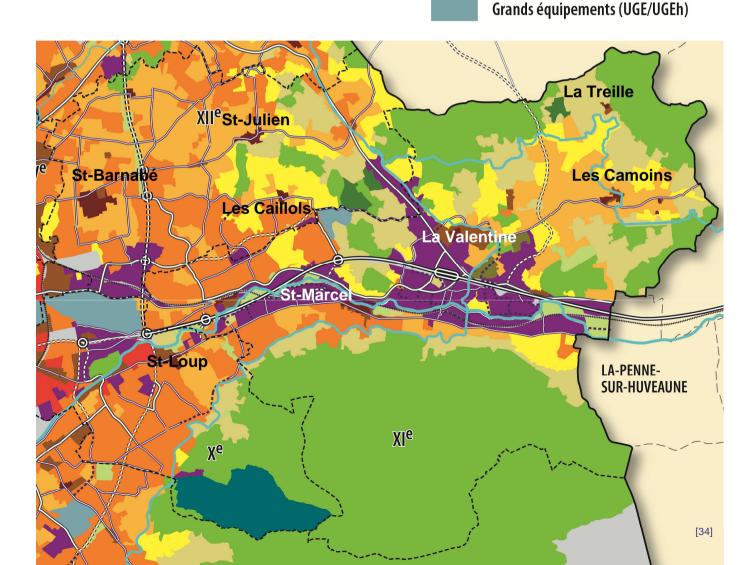




Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille

- **UGE**: grands équipements
- Zonage permettant le renforcement, la modernisation et l'attractivité des secteurs de grands équipements (campus universitaires, pôles hospitaliers, grands équipements sportifs...)



PEVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME



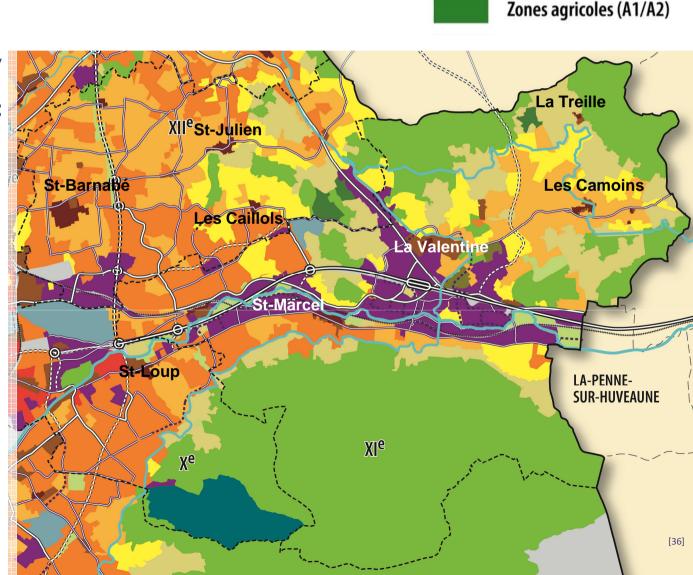
Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille (en cours d'élaboration)

→ A:agricole

 Les terres arables cultivées ou cultivables, réservées aux exploitations agricoles : quelques zones agricoles délimitées et protégées au sein de la tache urbaine

- Des zones agricoles dans les massifs ayant une fonction de coupefeu, de défense contre l'incendie
- Une approche complétée par un outil spécifique de protection des principaux jardins familiaux ou partagés



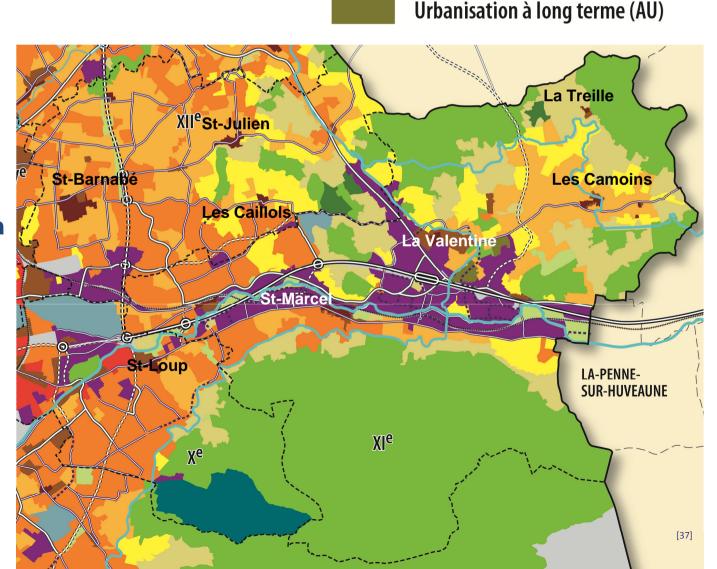
RÉVISION DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille

- → AU: urbanisation à long terme
- Urbanisation différée
- Aménagement sous réserve d'ouverture à l'urbanisation soumise à future modification du PLU
- Dans l'attente de la réalisation d'études complémentaires et/ou des infrastructures nécessaires à ce développement



PÉVISION DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

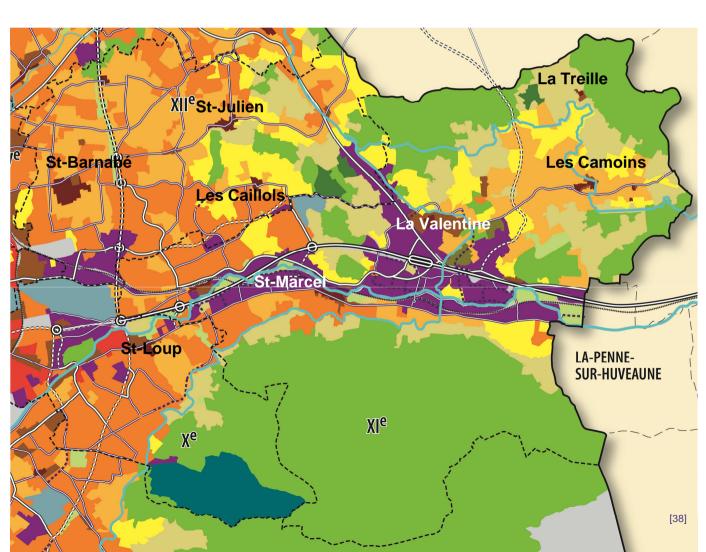
Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille

(en cours d'élaboration)

Grands parcs et trame végétale complémentaire des cours d'eau (UV1/UV2)

- UV: grands parcs publics et trame végétale complémentaire des cours d'eau
- Protection et gestion des espaces de respiration structurants pour les quartiers
- Une trame verte (nature en ville) ensuite complétée par d'autres outils de protection des boisements lorsque cela est nécessaire



DU PLAN LOCAL

D'URBANISME



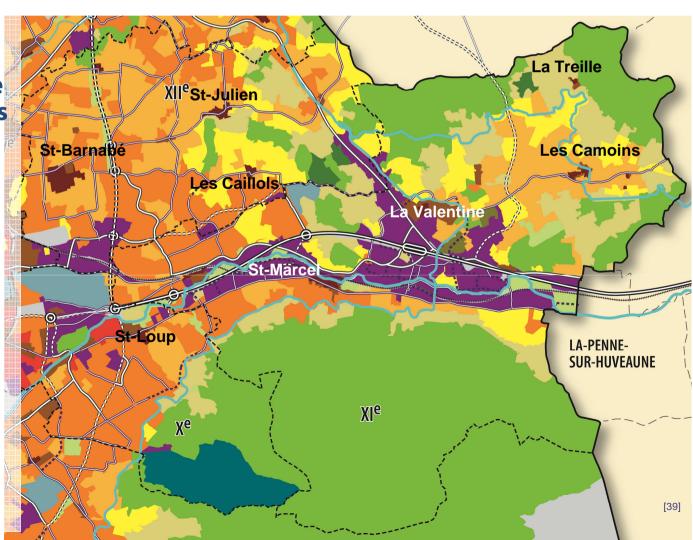
Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Proposition de Zonage simplifié pour le PLU de Marseille

(en cours d'élaboration)

Zones et secteurs naturels (N/NL/NH/NM/NT)

- → N:zones naturelles
- Zones de préservation de la nature, notamment des espaces naturels remarquables identifiés au titre le la Loi Littoral
- Gestion et usage régulés de certains secteurs naturels spécifiques et limités géographiquement, sur lesquels des activités humaines sont présentes/développées: plages, carrières, camp militaire, hameaux cabanonniers





Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Tableau de synthèse récapitulatif du règlement du PLU (en cours d'élaboration)

Objets / Tissus urbains concernés	Zones
Centre et tissu de type central	UA/UAe1/UAe2/UAe3/UAr/UAeE
Tissu patrimonial (centre et noyaux villageois)	UAp/UBp
Secteur de grande hauteur	UAeh
Noyaux villageois, centralités et tissus de faubourg	UBt1/UBt2
Tissus discontinus de type collectifs denses et/ou à densifier	UT1/UT2/UT3/UT4/UTr
Tissus discontinus de type petits collectifs et individuels	UR2/UR3
Tissu pavillonnaire	UR1
Maîtrise forte de l'urbanisation (franges ville-nature)	UM

Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Tableau de synthèse récapitulatif du règlement du PLU (en cours d'élaboration)

Objets / Tissus urbains concernés	Zones
Nature en ville-parc public	UV1/UV2
Vocation agricole	A1/A2
Zones naturelles et carrières	N/NH/NT/NL/NM/NG/NCe
Zones économiques	UEce/UEt/UEtf/UEa
Grands équipements	UGE/UGEh
Activités militaires	UG
Emprises ferroviaires	UF
Ports de commerce et de plaisance	UP1/UP2
Urbanisation/aménagement à long terme	AU
ZAC et plans masse (maintien de certains zonages)	Uz, UPM



Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

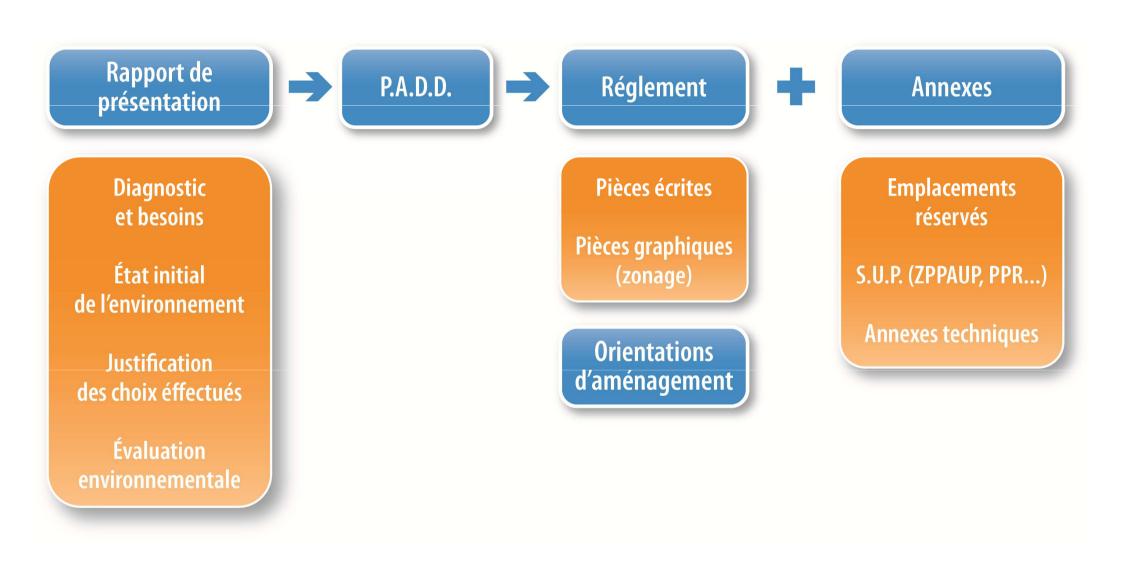
Comment lire et comprendre les règles applicables ?

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Concertation publique - Mairie de secteur des 17 et 12 arrondissements - 3 avril 2012

Pièces et contenus du PLU



DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

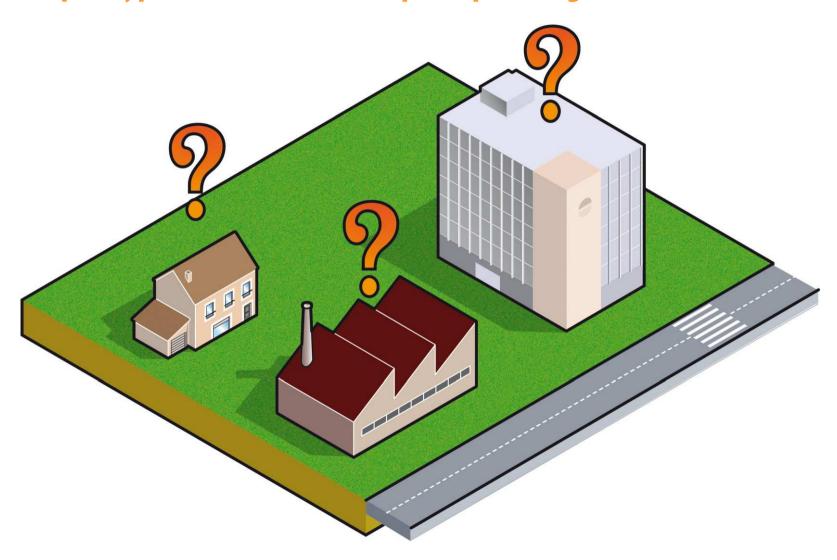
Prendre en compte la combinaison de plusieurs règles présentes ou référencées dans le PLU :

- Le règlement applicable en fonction du zonage du secteur : les dispositions générales valables pour toute la ville et des règles spécifiques codifiées en 14 articles
- Sur certains sites, l'application de règles complémentaires liées à :
 - Des servitudes proposées par le PLU (protections patrimoniales, boisements...)
 - Des servitudes d'utilité publique relevant d'autres règlementations (entrées de ville, couloir EDF...)
 - Des orientations d'aménagement qui précisent de façon qualitative les souhaits de la collectivité



Concertation publique - Mairie de secteur des 11 et 12 arrondissements - 3 avril 2012

Articles 1 et 2 : quel type de construction et pour quel usage ?



Liste des constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

PÉVISION DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

Concertation publique - Mairie de secteur des 11 et 12 arrondissements - 3 avril 2012

Articles 3 et 4 : comment et à quoi doit se raccorder la parcelle ?

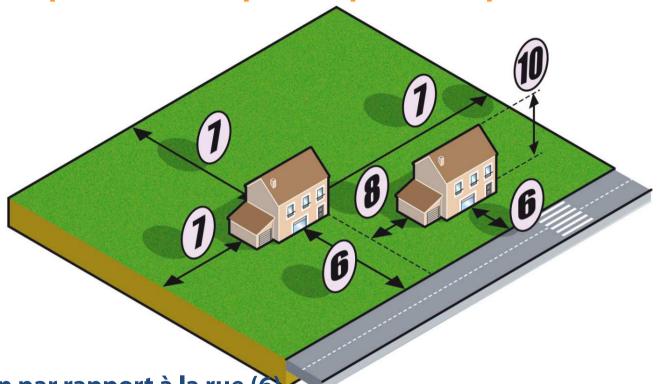


Les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, électricité, assainissement...) et accès à la rue

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Articles 6, 7, 8 et 10 : quelle forme et quelle implantation peut avoir la construction ?

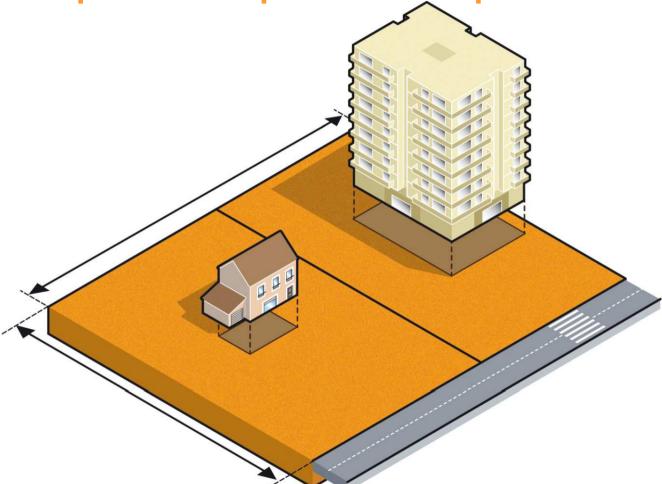


- → 🛾 Implantation par rapport à la rue (ठ)
- Implantation par rapport aux limites avec les parcelles ou les unités foncières voisines (7)
- Implantation par rapport aux autres constructions sur la parcelle ou l'unité foncière (8)
- Hauteur maximale autorisée (10)



Concertation publique - Mairie de secteur des 17 et 12 arrondissements - 3 avril 2012

Articles 5, 9 et 14 : quelle est l'occupation maximale permise de la construction ?

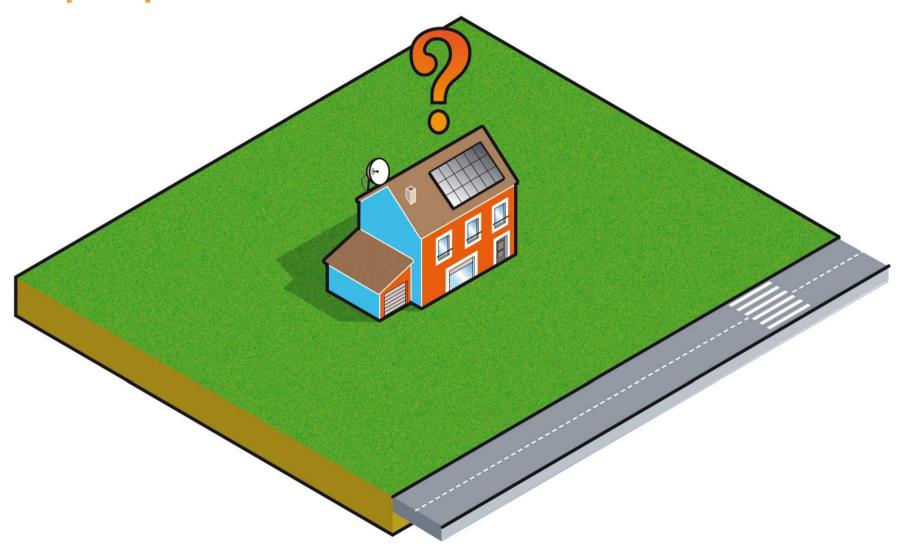


- Défini par les règles d'emprisé au sol, le coefficient d'occupation du sol (COS) et la superficie minimale d'un terrain pour pouvoir construire
- Nota: en l'absence de définition du COS, les droits à construire s'établissent au regard des règles de gabarit, hauteur et prospect

PÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Concertation publique – Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements – 3 avril 2012

Articles 11 : quel aspect extérieur est autorisé?



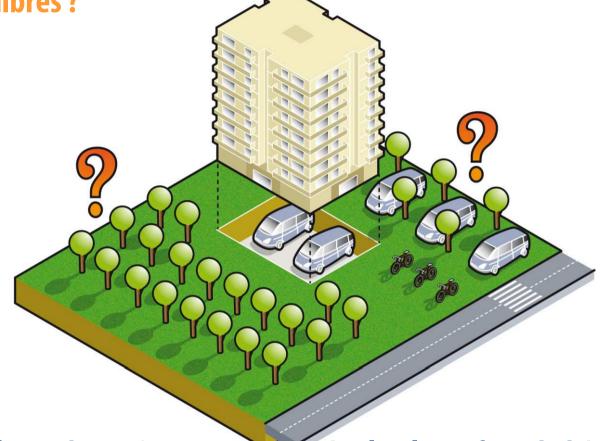
Aspect des façades, types de clôtures autorisés, toitures... permettant de faciliter
 l'insertion paysagère et urbaine du projet

PÉVISION DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

Concertation publique - Mairie de secteur des 17º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Articles 12 et 13 : Combien de places de stationnement sont à prévoir ? Comment traiter les espaces libres ?



- Nombre de places de stationnement exigé selon la surface du bâtiment et son usage (résidentiel, commercial, bureau, industriel...) pour les véhicules motorisés ou non. Des règles d'implantation spécifiques peuvent être édictées
- → Exigences sur le traitement paysager, les plantations d'arbres, les espaces de pleine terre à conserver...



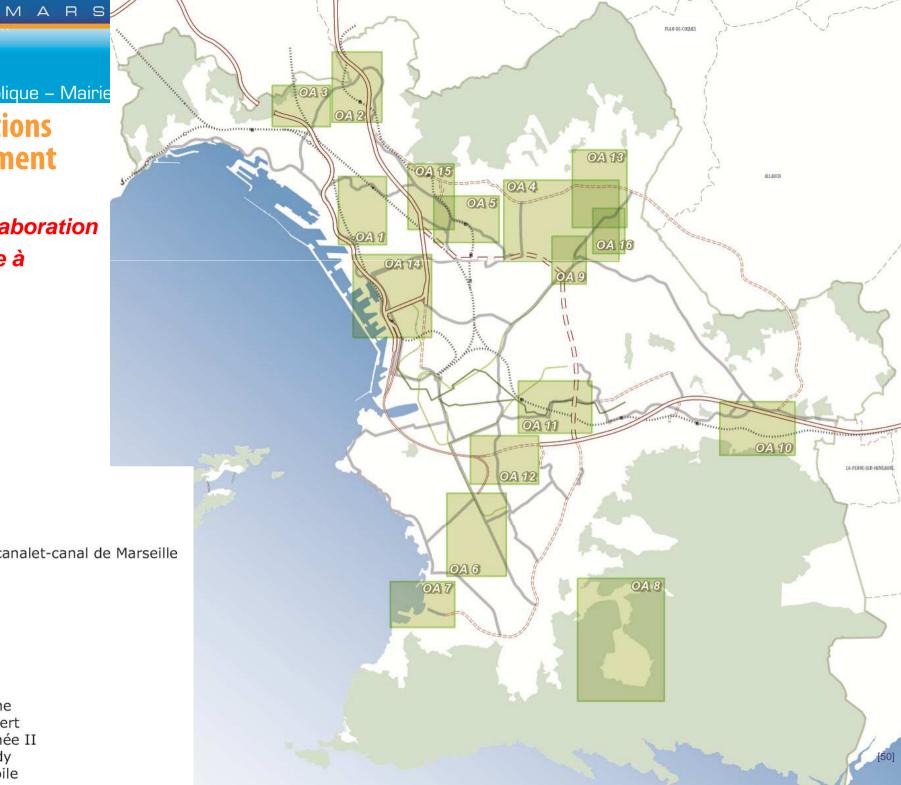
Concertation publique - Mairie

Les Orientations d'Aménagement

(en cours d'élaboration / liste soumise à évolution)

LISTE des OA

- 1 Saint-Louis
- 2 Saint-Antoine
- 3 Verduron-sud canalet-canal de Marseille
- 4 Saint-Jérôme
- 5 Sainte-Marthe
- 6 Michelet
- 7 Pointe Rouge
- 8 Luminy
- 9 La Rose
- 10 Barasse
- 11 Saint-Pierre
- 12 Place de Pologne
- 13 Château-Gombert
- 14 Euroméditerranée II
- 15 Bessons-Giraudy
- 16 Montée de l'Etoile



Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arr

Les Orientations d'Aménagement : **Saint-Pierre**

Légende

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



site 1 (cf texte)



équipement existant



élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)



voie ferrée



cours d'eau



TC performant existant / à créer (court terme)



option de tracé TC futur



boulevard urbain multimodal

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER



mixité fonctionnelle à dominante habitat

mixité fonctionnelle à dominante économique



dominante Activité

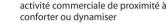


dominante Bureau





dominante Commerce



PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)



équipement à créer ou requalifier

axe de composition urbaine



composition de façade urbaine à structurer



principe d'alignement avec possible discontinuité



principe d'alignement avec possible retrait paysager et possible discontinuité

principe de perméabilité visuelle

principe de vue à préserver

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS



flux, carrefour à organiser



principe de liaison structurante existante / à créer



principe de liaison existante/ à créer



principe de raccordement à créer



/ tracé à préciser



principe d'accès



zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies...)



principe de liaison douce (piéton, cycles...) à créer/ conforter (dont cheminements piétons planche B) / tracé à préciser



espace public majeur à créer / requalifier



espace public à créer / requalifier (place)



mail paysager à créer ou conforter

P

principe de localisation d'aires de stationnement

TRAITEMENT DES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS



alignement d'arbres à compléter ou à créer



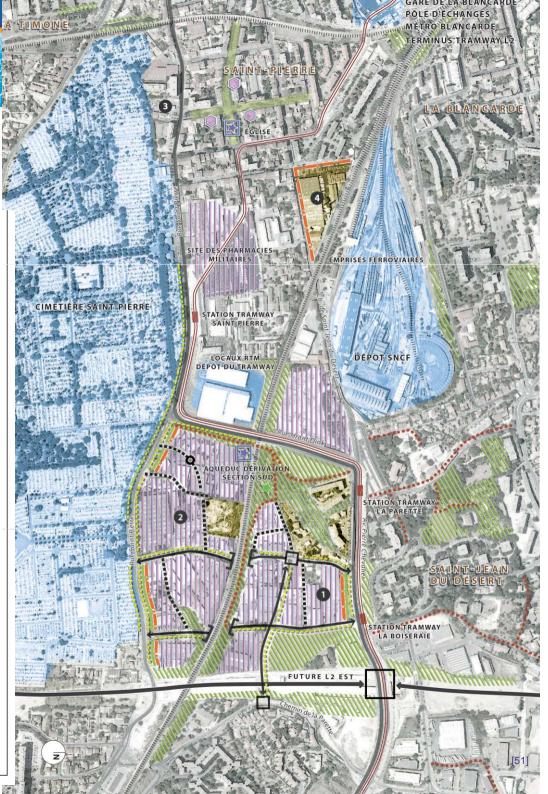
espace de paysage à conserver ou améliorer (dont L123.1.7)



espace de loisir à créer, conserver ou améliorer espace paysager existant ou à créer



principe de localisation d'aires paysagères de stationnement



PÉVISION DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

Concertation publique - Mairie de secteur des 11º et 12º arrondissements - 3 avril 2012

Les servitudes de protection patrimoniale et des boisements

Une nouveauté du PLU en termes de protection et de gestion des espaces patrimoniaux et naturels : la servitude L123-1-7°

→ Article L123-1-7° défini par le code de l'urbanisme : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection

 Des dispositions de protection qui sont complémentaires avec des zonages à forte valeur patrimoniale (UAp/UBp) ou des protections déjà existantes dans le POS (EBC, ZPPAUP...)

Concertation publique - Mairie de secteur des 11e et 12e au

Un exemple de protection au titre de la servitude L123-1-7°: le lotissement des

« Nouveaux Quartiers » (1er/4e arrondissements)

Des séries de fiche regroupées selon le type de patrimoine à protéger

Des renseignements détaillés afin de mieux connaitre et valoriser la richesse de la ville

FICHES L.123.17° - Les tissus et les trame



N°	PTP-5-2
Nom	Le lotissement des «Nouveaux Quartiers»
Туре	Quartier programmé orthonormé
Quartier	Cinq Avenues
Critère de préservation	

Historique

L'opération privée des «Nouveaux Quartiers» a été amorcée en 1927 sur l'un des derniers grands espaces agricoles conservés au seuil du centre-ville : le domaine de la Madeleine, un lieu de pacage situé sur la rive droite du Jarret. Elle illustre la reprise spéculative à l'est de la ville vers 1924-25 sous forme de vastes immeubles de 5-6 étages à vendre en copropriété le plus souvent. Les immeubles et l'organisation parcellaire étaient d'inspiration moderne. Néanmoins, de par le tracé des voies et du parcellaire et même de par la densité du bâti, le nouveau morceau de ville a pu être assimilé à un aménagement haussmannien associé à l'architecture de béton. Les immeubles ont offert un confort moderne, notamment la première génération d'ascenseurs marseillais. La Seconde Guerre mondiale a donné un coup d'arrêt au programme laissant subsister des dents creuses dans les alignements entamés. Cet ensemble urbain d'une envergure inhabituelle a été finalement achevé en 1960. Quelques uns des ensembles de logements collectifs construits le long de la rocade du Jarret dans les années 1950 et 1960 ont illustré à nouveau ce choix de composition répétitive.

Description du tissu

Superficie: 8,3 ha + 3,1 ha = 11,4 ha

Ce programme de logements collectifs a été réalisé suivant un plan de masse volontaire et selon une composition répétitive et homogène dite «post-haussmannienne».

L'opération est traversée par une grande artère de 22 mètres de large qui joint le carrefour des Cinq-Avenues à la gare de la Blancarde qui constitue la pièce maîtresse du projet (elle est bordée par les façades les plus nobles). Les voies transversales sont rectilignes. Les immeubles sont caractérisés par une certaine monumentalité et par une très grande homogénéité architecturale (un style Art déco épuré) d'autant plus remarquable que les maîtres d'ouvrage ont été très divers.

Aspect du bâti

Typologie dominante : immeuble de rapport.

Matériaux : pierre, béton.

 $\label{lem:constraints} \textbf{Ornements des façades:} facture soignée, ornementation sobre (bandeaux à mi-hauteur qui soulignent les étages, pilastres, corniches moulurées). Portes$

d'entrée ouvragées en fer forgé.

Hauteur moyenne des bâtiments : ...
Nombre d'étages moyen : ...

Surface bâtie moyenne : ...

Justification de la préservation

Ensemble d'une grande unité.

Cette opération a été l'une des dernières à Marseille à respecter l'alignement sur rue avant que les règlements d'urbanisme n'aient contraint à des retraits qui brisent la cohérence des rues et conduisent souvent à des implantations en désaccord avec le tissu urbain préexistant (trames indépendantes les unes par rapport aux autres ; déformation des trames par rapport à l'orientation des voies ; changement d'orientation des bâtiments pour des raisons d'ensoleillement, de prospect et de facilité de construction (préfabrication et chemin de grue).

Prescriptions particulières

Doivent être préservés l'intégrité volumétrique, le rythme des façades et l'homogénéité des coloris.

Sont interdites les devantures opaques en transformant les locaux commerciaux et/ou les entrées d'immeuble en locaux techniques (postes transformateurs, fibre optique, locaux poubelles...).

Sont interdits les murs pleins continus.





















