

2. MARSEILLE

2.1 Modification des OAP

2.1.1 MRS-04 – Cité Radieuse - Saint Anne - Michelet

Justification :

La prise en compte du courrier du Ministère de la Culture nécessite la reprise de l'OAP MRS-04 pour se conformer aux nouvelles orientations demandées pour ce secteur en vue de préserver le classement UNESCO. Une démarche de concertation a été menée courant d'année 2022 permettant de définir un schéma des enjeux validé par les parties prenantes. Ainsi, cette OAP d'intention est modifiée et complétée par une partie avec des prescriptions de composition urbaine. De plus, le périmètre de l'OAP est agrandi afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à la zone tampon définie par le Plan de gestion élaboré dans le cadre de l'inscription de la Cité Radieuse au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Le titre de l'OAP est également modifié pour mentionner le quartier de Sainte-Anne.

Afin de préciser les grandes intentions urbaines et les principes de composition urbaine, le document est profondément restructuré en cohérence avec les modifications du règlement graphique.

Il s'agit notamment de :

- Préciser la définition de la zone tampon dans la partie 1 « Patrimoine mondial de l'UNESCO » ;
- Ajouter un paragraphe sur la prise en compte des vues sur le grand paysage dans la partie 1 « Patrimoine mondial de l'UNESCO »

- Modifier la partie 2 « Grandes intentions » pour s'inscrire dans une volonté d'une ville durable et de proximité ;
- Modifier la partie 2 « Grandes intentions » pour redéfinir la mixité des vocations souhaitées dans le cadre du projet ;
- Modifier la partie 2 « Grandes intentions » pour préciser la vie de quartier et l'animation urbaine attendues à travers la valorisation d'espaces publics ;
- Redéfinir les principes inscrits dans la partie 3 « Principes d'évolution urbaine » afin de :
 - o Déterminer un nouveau maillage de proximité
 - o Prendre en compte les enjeux de stationnement
 - o Préciser la structure paysagère et définir le respect des cônes de vue comme vecteurs de projet d'ensemble
 - o Prendre en compte la gestion des risques et de l'environnement
 - o Définir les formes urbaines autorisées sur 3 sites particuliers ainsi que les éléments patrimoniaux à reconverter ou restructurer.

En cohérence avec les modifications apportées au texte de l'OAP, le schéma de la partie 2 « Grandes intentions » est modifié et un nouveau schéma est ajouté dans la partie 3 « Principes d'évolution urbaine ».

PLUi modification n°3 approuvée le 18 avril 2024

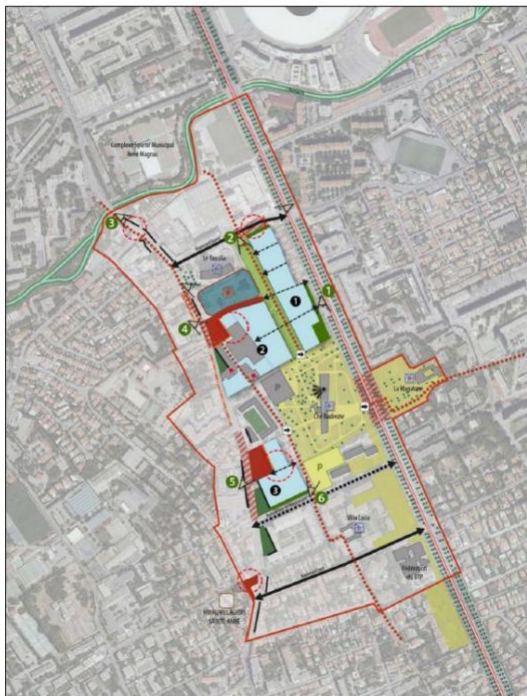
Page 244

Version PLUi avant modification :



Légende	
	périmètre d'application de l'OAP
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	
	site 1 (cf. texte)
	noyau villageois
	cours d'eau
MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	
	éléments patrimoniaux exceptionnels
	périmètre du Bien classé au patrimoine mondial UNESCO
	mise en valeur des perspectives sur la Cité Radieuse (démarré par le plan de gestion UNESCO)
	depuis le boulevard Michelet
	depuis le boulevard Bernal
	depuis le pont sur l'avenue
	depuis l'avenue de Mazargues
	depuis l'avenue Guy de Maupassant
	accès au parc de la Cité Radieuse à valoir
PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE	
	lots constructibles
	principales polarités (commerces, services et équipements)
	linéaires commerciaux à valoriser
	équipement à créer ou requalifier
TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS	
	principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/valoriser (tracé à préciser)
	mail paysager à créer ou valoriser
	espace public à créer en lien avec les polarités commerciales et les équipements
STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS	
	élément construit d'un paysage boisé en lien avec le parc de la Cité Radieuse
	travail paysager formant une interface entre l'espace public et privé
	apportant une diversité de formes végétales et participant à la création d'effets de bruissement
	poche plantée le long de l'avenue de Mazargues (avec possibilité de stationnement sous couvert arboré)
	espace de loisir à articuler le long du cours et en lien avec la liaison douce nord-sud
	espace planté, cours intérieure ou retrait le long de voies, participant à la diversité de formes végétales

Version PLUi après modification :



Légende

- Périmètre d'application du PLU
- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
 - site 1 (cf. texte)
 - noyau villageois
 - cours d'eau
 - TC performant existant
- MODE EN VALEUR DU PATRIMOINE**
 - élément remarquable au titre du PLU
 - élément d'intérêt patrimonial à reconverter/restructurer
 - Mise en valeur des perspectives sur la Cité Radieuse
 - depuis le boulevard Matisse
 - depuis le boulevard Baudouin
 - depuis le pont sur l'avenue
 - depuis la place de l'avenue de Massagran
 - depuis la base de l'avenue de Massagran
 - depuis l'avenue Gay de Moussault
 - accès au parc de la Cité Radieuse à valser
 - ouverture sur le grand paysage depuis le 2e étage de la Cité Radieuse à préserver
- PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE**
 - éléments constructifs
 - principes de lignes
 - principales polarités (commerces, services et équipements)
 - équipements à créer ou requalifier
 - principe d'alignement avec possible entaill piétons et possible d'incrustation
- TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS**
 - principe de liaison douce (piétons, cyclistes...) à aménager
 - voie piétonne à créer
 - espace public à créer en lien avec les polarités commerciales et les équipements
 - liaison structurante
 - voie piétonne ouverte à la consultation des usagers
 - bornes à ajouter pour faciliter les franchissements
- STRUCTURATION PAR LES ESPACES PRISAGÉS OU NATURELS**
 - éléments constructifs d'un paysage bâti en lien avec le parc de la Cité Radieuse
 - réseau planté formant une interface entre l'espace public et privé, apporter une diversité de formes végétales et participer à la création d'îlots de fraîcheur
 - principe de plantation le long de l'avenue de Massagran
 - principe de localisation d'aires piétonnes de stationnement



Légende

- Périmètre d'application de l'APP
- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS**
 - site 1 (cf. texte)
 - principes de lignes
 - principales polarités (commerces, services et équipements)
 - intermédiaires et petits collectifs
 - collectifs
 - activité économique
 - équipements / services
 - hauteur totale
- MODE EN VALEUR DU PATRIMOINE**
 - élément remarquable au titre du PLU
 - élément d'intérêt patrimonial à reconverter/restructurer

Suite à l'enquête publique, des modifications sont apportées à l'OAP pour assurer la cohérence avec le règlement, améliorer la compréhension du projet et préserver la tranquillité des riverains sur les voies privées :

- Modification du schéma présentant les « Grandes intentions » : suppression des principes de liaisons douces (piétons, cycles...) à créer au sud de l'avenue Guy de Maupassant et à l'est de la Magalane
- Modification du texte présentant les « Grandes intentions »
Dans la partie 2.3 « Mixité(s) », ajout d'un complément au paragraphe « Commerces, équipements et services » précisant que les commerces existants seront repositionnés dans les futures constructions.
- Modification du schéma présentant les « Principes d'évolution urbaine » : ajout de la délimitation des secteurs de hauteur particulière en reprenant les prescriptions de hauteur inscrites dans le règlement graphique.
- Modification du texte présentant les « Principes d'évolution urbaine »
Dans la partie 3.4 « Gestion des risques et environnement », ajout d'un paragraphe indiquant que ce secteur est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatif à l'inondation par débordement de l'Huveaune et affluents approuvé le 24 février 2017.
Dans la partie 3.5 « Formes urbaines », modification du paragraphe « Logements intermédiaire / petits collectifs (site 1) pour compléter les dispositions relatives à l'emprise au sol autorisée et corriger les dispositions relatives à la hauteur des constructions en cohérence avec le règlement.
Dans la partie 3.5 « Formes urbaines », modification du paragraphe « Logements collectifs (site 2 et 3) pour compléter les dispositions relatives à l'emprise au sol autorisée, corriger les dispositions relatives à la hauteur des constructions en cohérence avec le règlement et indiquer la présence de secteurs de hauteur particulière.

PLUi modification n°3 approuvée le 18 avril 2024

Page 248

Modifications après enquête publique :

Commerces, équipements et services
L'offre devra être variée et conçue de façon à s'adresser à la fois aux futurs ménages, aux actuels habitants du quartier (Brasilla, Mazargues Ouest) ainsi qu'aux actifs usagers du programme Renault au Nord du secteur. (ex : crèche, maison du bel âge, offre de restauration...)
Les commerces existants seront repositionnés en pied des nouvelles constructions comportant des logements ou locaux tertiaires aux étages.
Les nouveaux équipements seront disposés préférentiellement aux entrées de l'opération pour créer ou renforcer des lieux de centralités visibles et accessibles à tous.

La gestion du risque inondation
Le secteur couvert par l'OAP est assujéti à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatif à l'inondation par débordement de l'Huveaune et affluents, approuvé le 24 février 2017.
En outre, une attention particulière devra être portée face aux risques naturels et notamment la gestion des eaux. Il conviendra ainsi d'intégrer les ouvrages hydrauliques à la composition des espaces verts du quartier.
Le secteur à l'arrière des maisons individuelles bordant le boulevard Michelet est particulièrement sujet au risque inondation. Il est demandé de s'assurer que les constructions n'en-travent pas l'écoulement de l'eau, et de construire en respectant quelques règles de bon sens :
• surélever les constructions (possibilité de logements sur pilotis) et les réaliser sur les parties du terrain les moins exposées au risque d'inondation,
• utiliser des matériaux adaptés, etc...
• les clôtures créant des obstacles au ruissellement des eaux de pluie sont à proscrire.

Logement collectif (sites 2 et 3)
Le projet devra prévoir une offre de logements collectifs diversifiée, privilégiant des logements traversants ou bi-orientés et dotés de prolongements extérieurs confortables. A l'Ouest du site (site 2 et 3) les parcelles sont occupées par des logements collectifs et des activités. **L'emprise au sol ne dépassera pas 50% (hormis en cas de rez-de-chaussée commercial).**
Les bâtis collectifs sont des immeubles de logements de hauteur moyenne (R+3 à R+4). Les logements y sont superposés, la desserte de ceux-ci se fait par des parties communes. Les parties communes comprennent les accès, mais aussi les services liés à l'immeuble (locaux vélo, poubelles, espaces de stationnement).
- L'emprise au sol maximale des constructions est de **30% de la surface de terrain**.
Toutefois, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service », « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt », la totalité de l'emprise au sol des rez-de-chaussée peut atteindre 40 % de la surface du terrain.
De même, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des niveaux, par bâtiment, hormis le RDC, (sous-sol et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la totalité de l'emprise au sol des constructions peut atteindre 40 % de la surface du terrain.
- Les bâtis ne dépassent pas 5 niveaux, avec une hauteur totale des constructions limitée à 16 mètres. Le dernier étage sera en attique. L'emprise du dernier niveau sera réduite à moins de 75% d'un étage courant, de manière à améliorer l'insertion urbaine du projet en limitant l'impression de hauteur.
Un secteur de hauteur particulière est localisé sur le site 2, le long de l'avenue de Mazargues, avec une hauteur totale des constructions limitée à 10 mètres.

PLUi modification n°3 approuvée le 18 avril 2024

Page 249

Logements intermédiaires / petits collectifs (site 1)

Désigne des immeubles de logements de hauteur modérée (R+1, R+3 maximum). Les logements y sont superposés, la desserte de ceux-ci se fait par des parties communes. Les parties communes comprennent les accès, mais aussi les services liés à l'immeuble (locaux vélo, poubelles, espaces de stationnement). Afin d'éviter la monotonie et la longueur des linéaires, les constructions sont divisées en petites unités implantées sous formes de plots ou blocs sculptés, favorisant les décrochés ou les interruptions. Ces formes relativement compactes permettent de libérer le sol pour des aménagements et plantation en pleine terre.

- L'emprise au sol maximale des constructions est de **30%** de la surface de terrain.

Toutefois, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt », la totalité de l'emprise au sol des rez-de-chaussée peut atteindre 40 % de la surface du terrain.

De même, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des niveaux, par bâtiment, hormis le RDC, (sous-sol et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la totalité de l'emprise au sol des constructions peut atteindre 40 % de la surface du terrain.

- Les bâtis ne dépassent pas 4 niveaux, avec une hauteur totale des constructions limitée à 10 mètres du côté du boulevard Michelet et 13 mètres du côté du mail paysager. Pour les constructions en R+3, le dernier étage sera en attique. L'emprise du dernier niveau sera réduite à moins de 75% d'un étage courant, de manière à améliorer l'insertion urbaine du projet en limitant l'impression de hauteur.

- Les constructions s'implanteront en retrait du boulevard Michelet pour s'aligner aux maisons existantes.



Justification :

Secteur Michelet, dans le cadre du projet global défini par l'OAP, certains éléments ont été mis à jour sur la planche graphique pour une cohérence d'ensemble :

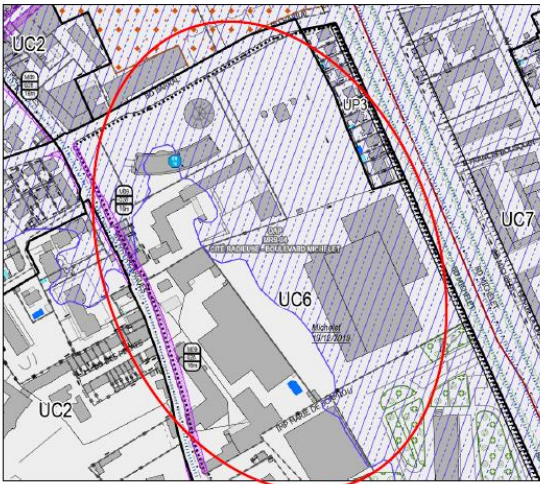
- L'ensemble du site bascule du zonage UC6 vers sUCp (zonage spécifique patrimoine), permettant la prise en compte spécifique des besoins pour la protection du patrimoine ;
- 2 Emplacements réservés sont créés : un ER voirie le long de l'école avec une vocation mixte espace public pour permettre de créer un parvis devant l'école et un ER Mixte Espace Public/EV perpendiculaire au parc du Corbusier pour répondre au cône de vue depuis le boulevard Barral) ;
- Par ailleurs, un emplacement réservé sur une maison en saillie est supprimé sur l'avenue de Mazargues, qui n'est plus d'actualité ;
- 3 secteurs sont concernés par la création de prescriptions graphiques pour limiter les hauteurs maximales (Hauteur totale) deux à 10m et une à 13m, afin de répondre à la problématique des cônes de vue;
- Toujours dans la logique de préservation des cônes de vue, au nord du Casino, un emplacement réservé est créé pour un espace public permettant ainsi un recul de l'implantation des bâtiments (hauteur limité à 10m (HT)) ;
- Une marge de recul est ajoutée côté Mazargues, au sud du site, pour permettre une végétalisation des retraits afin de donner de la qualité au projet côté voirie ;

Par ailleurs, la marge de recul côté Bd Michelet est réduite en partie, l'OAP venant préciser les retraits en lieu et place du règlement graphique :

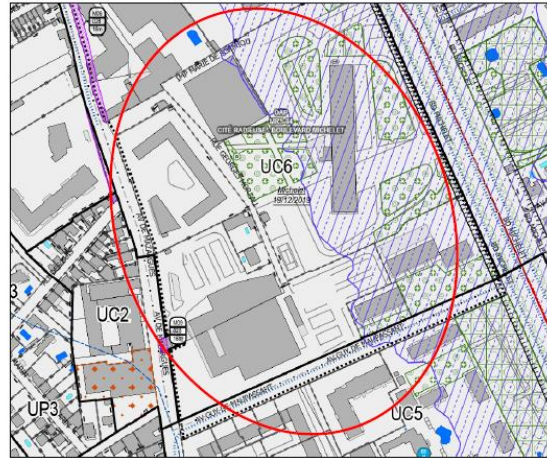
- un cône de vue depuis l'avenue Guy de Maupassant est également inscrit au sud afin de limiter la constructibilité sur le parking et préserver une vue d'ensemble sur le bâtiment du Corbusier ;
- Plusieurs protections patrimoniales sont ajoutées sur les bâtiments Reggio (deux font l'objet de fiches spécifiques) pour assurer leur préservation ;

Version PLUi avant modification :

Partie Nord du site



Partie Sud du site

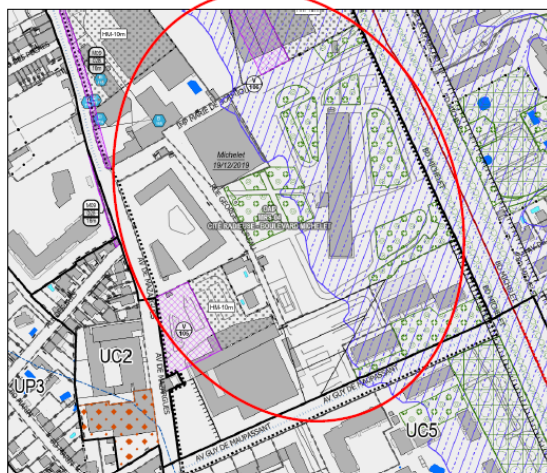


Version PLUi après modification :

Partie Nord du site



Partie Sud du site

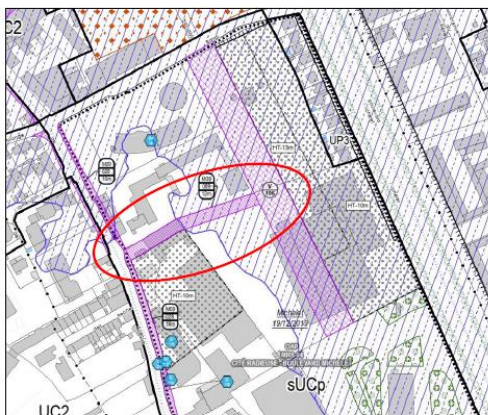


Version PLUi après enquête publique :

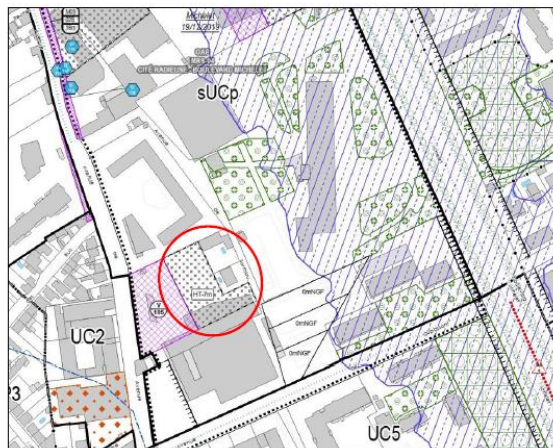
Suite à l'enquête publique, plusieurs modifications graphiques sont apportées aux documents graphiques pour mieux prendre en compte le projet d'ensemble :

- L'emplacement réservé M09-089 est réduit de 16m à 12m de large ;
- Les étiquettes des prescriptions graphiques de hauteurs sont corrigées « HM » vers « HT » pour Hauteur Totale.
- Sur le sud du site la prescription de hauteur inscrite à « HM 10 » est réduite à « HT 7 », en cohérence avec les évolutions de l'OAP MRS-04 Michelet.

Partie Nord du site après enquête publique :



Partie Sud du site après enquête publique :



AVENUE CLOT BEY

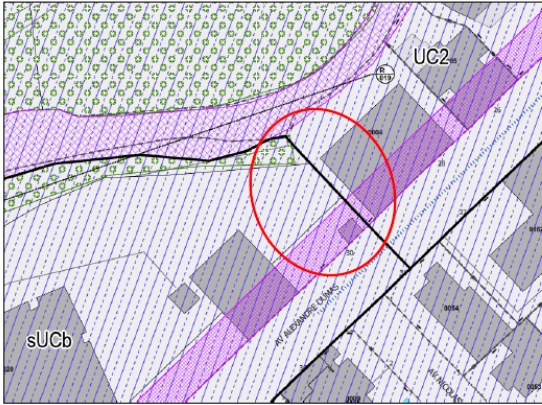
RAPPORT DE PRESENTATION – MODIFICATION N°3

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence

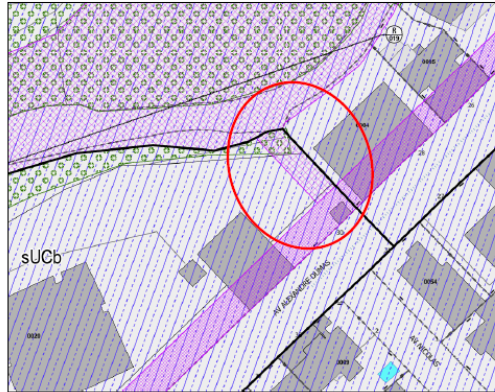
Justification :

Un emplacement réservé est modifié (R019) pour la création d'une voie verte piétons/deux roues entre l'avenue Clot Bey et l'Huveaune. Il s'agit de permettre la connexion entre la Cité scolaire Daumier et la voie verte des Berges de l'Huveaune, avec une passerelle sur le fleuve.

Version PLUi avant modification :

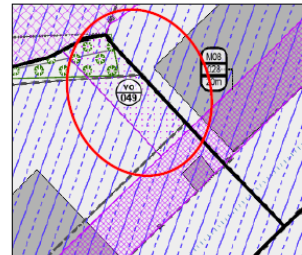


Version PLUi après modification :



Version PLUi après enquête publique :

Suite aux remarques émises à l'enquête publique pour prendre en compte les évolutions potentielles du secteur, la section d'emplacement réservé ajouté en modification n°3 est transformée en Pré-ER VO-049.



PLUi modification n°3 approuvée le 18 avril 2024

Page 288

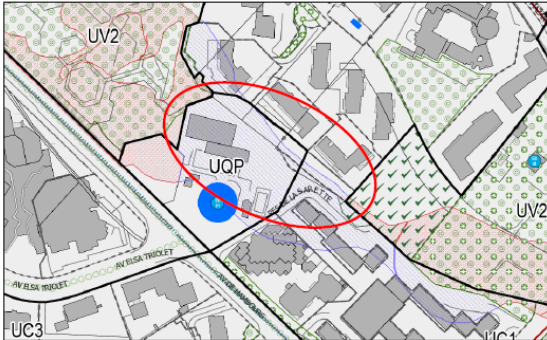
PARC BONNEVEINE

2.3.6 8ème arrondissement – après enquête publique

Justification :

A Bonneveine, suite à une demande de la ville de Marseille, une partie de la zone UQP sur une partie du terrain de la piscine et de l'ancien gymnase démolit bascule en en UV2 pour l'extension du parc.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :

