



RAPPORT DE PRÉSENTATION

H ÉVOLUTIONS DU PLUI

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Mise en compatibilité - SOLEAM

La Ciotat

arrêtée le 10/03/2026



DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi

Restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de la Ciotat

**BENEFICIAIRE : SOLEAM en qualité de concessionnaire d'aménagement de la Métropole Aix
Marseille Provence**

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	4
2.	PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE	5
2.1	DEFINITION	5
2.2	CHAMP D'APPLICATION	5
2.3	OBJET	5
2.4	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE	5
2.5	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE	6
2.6	CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE	8
3.	PRESENTATION DU PROJET	9
3.1	CONTEXTE DU PROJET	9
3.2	OBJECTIFS DU PROJET	9
3.3	JUSTIFICATION DU PROJET	9
3.3.1	DES DEMARCHES OPERATIONNELLES D'ORES ET DEJA MENEES POUR RESTAURER LE CENTRE ANCIEN DE LA CIOTAT	9
3.3.2	LE PROJET GLOBAL DE REQUALIFICATION DU VIEUX LA CIOTAT	10
3.4	PRESENTATION DES PRINCIPALES VARIANTES	13
3.5	DESCRIPTION DU PROJET RETENU	15
4.	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PLUI DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE	18
4.1	PRESENTATION DU PLUI DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE	18
4.2	RAPPORT DE PRESENTATION	19
4.3	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	19
4.3.1	POSITIONNEMENT ET ROLE DE LA CIOTAT DANS LE PROJET COMMUNAUTAIRE	19
4.4	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	22
4.4.1	OAP SECTORIELLES	22
4.4.2	OAP MULTI-SITES	22
4.5	REGLEMENT	29
4.5.1	DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT	29
4.5.2	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBP (REGLEMENT ECRIT)	30
4.5.3	SERVITUDES D'URBANISME	45
4.5.4	REGLEMENT GRAPHIQUE	45
4.5.5	AUTRES PLANCHES DU REGLEMENT GRAPHIQUE	47
5.	EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE	48
5.1	MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	48
5.2	MODIFICATIONS APPORTEES AUX SERVITUDES D'URBANISME	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

6. SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE
50

1. PREAMBULE

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence, porte sur la prise en compte de l'opération de restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de La Ciotat et présente l'adaptation des dispositions du PLU nécessaire à sa réalisation.

Le cœur de ville de la Ciotat, longtemps dynamique et attractif tend à perdre ses capacités et qualités centralisatrices. Ce dernier présente des signes forts de dégradations, à l'instar de nombreux centres villes méditerranéens. Le centre ancien historique de La Ciotat est donc un espace à fort enjeux pour la commune.

Plusieurs démarches et stratégies globales opérationnelles et incitatives, auprès des propriétaires privés notamment, ont été menées afin de réduire ces difficultés, que ce soit par la mise en œuvre de plusieurs Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

De nombreux équipements et espaces publics ont également été requalifiés pour valoriser cette partie du territoire.

Si elles ont permis de transformer le cœur de ville, ces opérations doivent désormais être poursuivies par des interventions plus lourdes sur des îlots particulièrement symptomatiques des difficultés identifiées, et qui font l'objet d'études préalables depuis plusieurs années.

Parmi ces îlots symptomatiques on retrouve l'îlot Renan. Ce site doit faire l'objet d'une profonde reconfiguration qui apportera une plus-value significative sur le plan urbain et de l'habitat à l'échelle du cœur de ville.

Cette intervention implique une réhabilitation globale de l'îlot en vue de la création de logements sociaux. Une partie de l'îlot fera l'objet d'une démolition afin de créer une zone d'aération au sein de ce dernier.

La nature du programme, sa complexité et l'ampleur des travaux envisagés impliquent nécessairement l'acquisition des immeubles concernés.

L'opération doit également respecter la réglementation en vigueur et notamment les règles d'urbanisme édictées localement. Toutefois il s'avère qu'à ce jour l'opération n'est pas compatible avec le PLUi du territoire Marseille Provence (sur la commune de la Ciotat).

En effet, concernant la ville de la Ciotat, les dispositions actuelles du PLUi ne permettent pas, en l'état, la réalisation de l'opération sur les secteurs envisagés. Une mise en compatibilité doit être réalisée. Elle permettra d'adapter les dispositions du PLUi pour la réalisation du projet.

Cette pièce constitue le dossier de mise en compatibilité du PLUi du territoire Marseille Provence.

La procédure de mise en compatibilité a ainsi pour objet de faire évoluer le contenu du PLUi du territoire Marseille Provence afin que celui-ci permette l'opération de restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de La Ciotat.

Cette mise en compatibilité intervient dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique comme prévu par l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

2. PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

2.1 Définition

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme est une procédure régie par le code de l'Urbanisme. Conformément aux articles L.153-54 à L.153-59, ainsi qu'aux articles R.153-13, R.153-14 à R.153-17 dudit code, lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ne permettent pas la réalisation d'une opération d'utilité publique, elles peuvent être adaptées pour être mises en compatibilité avec le projet, à condition que l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

2.2 Champ d'application

La présente procédure doit en l'espèce avoir pour effet la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence, document approuvé par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le 19 Décembre 2019.

Un Plan Local d'Urbanisme est un document de gestion et de planification de l'occupation des sols qui s'applique, selon les cas, à un territoire communal ou intercommunal. Dans le cas présent, il a été réalisé à l'échelle intercommunale, c'est-à-dire qu'il concerne les 18 communes du Territoire Marseille Provence.

Parmi ses principales fonctions, le PLU(i) est à la fois un outil de planification du territoire incarné par un projet d'orientations politiques et stratégiques, et un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui définit les modalités d'utilisation du sol, dans un souci de cohérence urbanistique, et de gestion des équilibres entre les quartiers urbains, la ville et la nature. L'ensemble s'inscrit dans une perspective d'amélioration de la qualité de vie des habitants et de préservation de l'environnement.

2.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité, objet du présent dossier, doit permettre la réalisation de tous les éléments de l'opération de restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de la commune de La Ciotat. Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, et ne permettent donc pas sa réalisation, comme le démontre l'analyse de la compatibilité du projet avec le PLUi du territoire Marseille Provence (présentée au chapitre IV du présent document : « *Analyse de la compatibilité avec le PLUi du territoire Marseille Provence* »).

2.4 Déroulement de la procédure de mise en compatibilité

L'article L153-54 du code de l'urbanisme précise :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique [...] et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Pour assurer la mise en compatibilité du PLUi, il est donc nécessaire de mener une enquête publique, portant à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité.

Préalablement à l'enquête publique, une réunion d'examen conjoint est organisée par l'autorité en charge de la procédure de mise en compatibilité, à savoir le Préfet des Bouches du Rhône, avec les personnes publiques prévues par les textes susvisés. Cette réunion a été organisée le 15 janvier 2025. Le procès-verbal de cette réunion est joint au présent dossier.

2.5 Évaluation environnementale de la mise en compatibilité

Depuis le 1er février 2013, le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est entré en vigueur. Ce décret implique que les procédures de mise en compatibilité peuvent éventuellement être soumises à une évaluation environnementale, de manière systématique ou suite à un examen au cas par cas effectué par l'Autorité environnementale compétente (Mission Régionale d'Autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable – MRAe).

L'article R.104-13 du code de l'Urbanisme précise que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

- 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;
- 3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

Ainsi, la mise en compatibilité du PLUi ne permettant pas la réalisation de travaux, aménagement susceptibles d'affecter de manière significative un site Nature 2000 et n'emportant pas les mêmes effets qu'une révision, elle n'est pas soumise à une évaluation environnementale systématique.

Toutefois l'article R.104-14 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme **font l'objet d'une évaluation environnementale** à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :*

- *1° **Après un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;*
- *2° **Après un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas. »*

Ainsi, la présente mise en compatibilité du PLUi étant réalisée dans le cadre de la déclaration d'utilité publique portant sur l'opération de restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de La Ciotat, elle nécessite un examen au cas par cas pour déterminer si elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

C'est à l'issue de cet examen que l'autorité environnementale décidera de soumettre ou non cette mise en compatibilité à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-29 du code de l'Urbanisme :

« La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), un dossier comprenant :

- *1° Une description des caractéristiques principales du document ;*
- *2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;*
- *3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.*

***Ce dossier est transmis à un stade précoce et avant la réunion d'examen conjoint** prévue aux articles L. 123-22, L. 123-23, L. 143-44 et L. 153-54 du présent code ainsi qu'aux articles L. 4424-15-1, L. 4433-10-6 et L. 4433-10-7 du code général des collectivités territoriales ou avant la soumission pour avis aux personnes publiques associées. »*

Conformément à l'article R.104-30 du Code de l'Urbanisme :

Dès réception de ce dossier, la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), en accuse réception, en indiquant la date à laquelle est susceptible de naître la décision implicite mentionnée à l'article R. 104-32 et consulte sans délai les autorités mentionnées à l'article R. 104-24. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission

régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable des demandes qui lui sont présentées.

La consultation des autorités mentionnées à l'article R. 104-24 est réputée réalisée en l'absence de réponse de l'autorité consultée dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale). En cas d'urgence, le délai peut être réduit par la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, par le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), sans pouvoir être inférieur à dix jours ouvrés.

L'article R.104-31 du Code de l'Urbanisme précise :

*L'autorité environnementale dispose d'un **délai de deux mois** à compter de la réception du dossier mentionné à l'article R. 104-29 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution du document.*

Cette décision est motivée.

L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Suite à la demande de cas par cas, la MRAe Provence - Alpes- Côte d'Azur a rendu un avis conforme n° CU-2024-3685 (annexé en PJ) concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la déclaration de projet ayant pour objectif la restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de La Ciotat (13).

A noter que le projet n'étant pas soumis à étude d'impact, l'obligation de concertation au titre de l'article 1^c de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme n'est pas opposable au projet.

2.6 Contenu du dossier de mise en compatibilité

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLUi du territoire Marseille Provence comprend les documents suivants :

- Une présentation du projet, présentant ses caractéristiques essentielles ;
- Une analyse de la compatibilité avec le PLUi (rapport de présentation, PADD, Orientations Particulières d'Aménagement et de Programmation, règlement, plan de zonage) ;
- L'exposé des changements qu'il est proposé d'apporter au PLUi ;
- Une synthèse de la mise en compatibilité du PLUi.

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1 Contexte du projet

La Commune de La Ciotat a connu un très fort développement ces dix dernières années et ambitionne désormais d'agir sur la revalorisation de son centre ancien.

En effet, cet ancien village de pêcheurs a su s'imposer, dès 1850, comme un pôle économique important sur le littoral régional, en accueillant les Messageries Maritimes, qui deviendront en 1940 les Chantiers Navals de La Ciotat, parmi les plus réputés d'Europe pour leur savoir-faire, qui employaient plus de 6 000 personnes (10 000 en comptabilisant les emplois indirects). La concurrence à bas coût d'autres pôles économiques mondiaux, puis divers dispositifs législatifs européens restreignant le nombre de chantiers par pays, entraînent les premiers licenciements au tournant des années 80 puis la fermeture des chantiers navals en 1987. Cette fermeture plonge La Ciotat dans une crise sociale et économique pérenne.

La Commune renoue avec le maritime au travers de l'entretien de yachts de luxe à partir de 2007.

Elle a également engagé sa mue en station littorale qualitative et maîtrisée entre Marseille et Toulon, en s'appuyant sur l'attractivité de son espace littoral et de ses franges urbaines dotées d'équipements culturels et de services, qui ont entraîné la réalisation de programmes d'habitats récents et qualitatifs, bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics et d'une offre de stationnement périphérique conséquente.

Au-delà de ces actions, le Vieux La Ciotat cumule des difficultés urbaines, sociales et économiques qui impliquent un véritable projet de renouvellement urbain mobilisant un ensemble de leviers, en vue d'assurer la restauration des immeubles dégradés et la redynamisation du centre-ville.

Aux actions incitatives menées depuis une dizaine d'années au travers des Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) furent ajoutées des actions contraignantes telles que la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et la prise d'arrêtés de péril ou d'insalubrité. Ces dernières n'ont toutefois pas permis d'enrayer l'ensemble des problématiques que rencontre le centre-ville, dont celles de l'îlot Renan.

Cet îlot localisé au cœur du centre-ville de La Ciotat implique une action publique forte. Ce dernier, par sa localisation, voit sa reconfiguration et sa réhabilitation indispensable au vu de l'état du bâti, dont certains immeubles sont grevés d'un arrêté de péril.

3.2 Objectifs du projet

Le présent projet affiche comme ambition la revalorisation, le désenclavement et le renfort de l'attractivité du cœur de ville dans une perspective de développement durable.

Cette politique de reconquête du cœur de ville vise à lutter contre l'insalubrité, à assurer la remise sur le marché de logements modernes, diversifiés et attractifs.

3.3 Justification du projet

3.3.1 Des démarches opérationnelles d'ores et déjà menées pour restaurer le centre ancien de La Ciotat

La restauration du cœur de ville est une préoccupation ancienne pour la Commune de La Ciotat puisque les premières opérations de restauration furent menées depuis près de vingt ans avec la mise en œuvre

d'Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'un Périmètre de Restauration Immobilière (aujourd'hui dénommé ORI).

Le centre ancien de La Ciotat compte aujourd'hui des secteurs rénovés tels que l'îlot Saint Jacques ou l'îlot Castel.

La Commune a réalisé plusieurs équipements publics tels que la Médiathèque, le Point d'accès aux droits, la maison de la Cohésion Sociale, le pôle ressource habitat, un commissariat de proximité mais également les Ateliers du Vieux la Ciotat, qui exposent et animent de manière permanente la fabrique du projet de rénovation urbaine en cours.

En outre, l'espace public est en cours de modernisation et de piétonisation.

Cependant, l'ensemble de ces démarches n'ont pas assuré suffisamment de résultats à même de modifier l'image du centre, dans lequel demeurent de nombreux immeubles sans perspectives de restauration.

Ces biens sont de nature à obérer les efforts et les investissements consentis par la collectivité et les propriétaires diligents, pour redynamiser le cœur de ville.

Afin de corriger ces problématiques, un projet de requalification du vieux La Ciotat fut mis en place dès 2014.

3.3.2 Le projet global de requalification du vieux La Ciotat

Depuis Septembre 2014, une démarche de requalification est engagée afin de définir un programme d'actions de restructuration et de modernisation du centre ancien sur une échelle de dix ans.

Le volet habitat de ce projet de requalification du Centre Ancien prévoit 3 orientations :

- **L'aide à l'organisation des copropriétés** avec la mise en place d'un programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour une durée de 3 ans à compter de 2018.
Ce dispositif permet d'inciter les copropriétaires à organiser leur copropriété conformément à la loi de 1965 sur les immeubles bâtis en situation de copropriété. Cette régularisation constitue un préalable pour permettre la réalisation de travaux significatifs sur la copropriété.
- **La mise en place d'un dispositif incitatif d'aide à la réhabilitation**
Il consiste dans la création d'une nouvelle OPAH-RU destinée à faciliter l'organisation des travaux de réfection de l'habitat pour la lutte contre l'habitat indigne.
L'objectif recherché par cette OPAH pour la durée de 2018 à 2023 est de développer des logements plus spacieux par des aides au jumelage, des primes à la sortie de vacance, l'amélioration de la performance thermique, le subventionnement des travaux dans les parties communes des immeubles.
- **Le traitement d'îlots dégradés par recyclage foncier.**
Il s'agit de recomposer des îlots dégradés en les traitant par un recyclage foncier et notamment des opérations de démolitions-reconstructions.
Ces projets symboliques de la reconquête du centre-ville visent à impulser la redynamisation de tout le centre.

En restructurant en profondeur l'îlot Renan, l'opération objet de la présente enquête constitue la mise en œuvre de cette dernière orientation.

En complément de ces interventions sur l'habitat et afin de rendre le centre-ville attractif, il est également mené :

- Un réaménagement des espaces publics de manière concertée entre la Ville de La Ciotat, la Métropole Aix-Marseille Provence et le Conseil Départemental (création/réhabilitation d'espaces publics, piétonisation etc...).
- L'accompagnement des commerces et de l'artisanat du centre ancien via l'organisation d'appels à projet destinés à bénéficier du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) afin de renforcer l'attractivité du vieux La Ciotat au niveau de la vie sociale et économique.

L'ensemble de ces mesures a été élaboré avec une participation du tissu associatif et en concertation avec les habitants au sein des « Ateliers du Vieux La Ciotat », domicilié à la Maison du Projet ouverte à La Ciotat début 2016, dans l'objectif de réunir et informer la population, les associations, les partenaires et les responsables du projet.

Parmi les orientations retenues, l'opération de restructuration complète de l'îlot Renan constituera l'un des projets les plus emblématiques et concrets de l'intervention publique menée pour requalifier le cœur de ville de la Ciotat.

Le projet porte sur un site stratégique dont la reconfiguration est particulièrement nécessaire. Les suites de la présente notice explicative visent à présenter ce projet et sa justification au regard des enjeux d'intérêt général identifiés et du contexte évoqué dans les paragraphes ci-dessus.

La restauration immobilière du cœur de ville fut donc recherchée dans un premier temps dans un cadre incitatif pour les propriétaires.

Cette démarche a été complétée par une procédure contraignante de mise en œuvre d'un Périmètre de Restauration Immobilière (aujourd'hui dénommé ORI) dont la réalisation avait été confiée dès 2001 à la Société d'Aménagement Marseille Aménagement.

Les résultats des politiques incitatives et coercitives déjà menées ne furent cependant pas ceux escomptés. Ils impliquent donc de poursuivre les efforts via d'autres leviers.

L'opération répond aux enjeux identifiés par les études préalables pour requalifier le vieux La Ciotat.

- **La lutte contre l'indécence et l'insalubrité des logements**

Il s'agit de l'enjeu principal de l'opération de requalification du vieux La Ciotat.

Comme évoqué dans les développements relatifs au contexte immobilier du cœur de ville, près de 30 % des immeubles sont concernés par l'indécence de leurs logements.

L'îlot Renan fait partie des secteurs de la Ville parmi les plus dégradés. Plusieurs des immeubles le composant ont fait l'objet d'un arrêté de péril avec interdiction d'habiter : AD 194, AD 197, AD 210 et AD 211.

L'intervention participera donc à la restauration immobilière du centre ancien en assurant la reconfiguration et la restauration des logements. Elle s'inscrit dans l'objectif global d'améliorer la qualité de l'habitat, de proposer un parcours résidentiel dans des constructions de qualité, ainsi que de valoriser l'image du cœur de ville, objectif poursuivi de façon continue par la Ville de La Ciotat et ses partenaires depuis plus d'une dizaine d'années.

- **La création de nouveaux logements diversifiés pour répondre à la diversité des besoins**

La programmation est également justifiée par les études menées, identifiant d'une part, la nécessité d'augmenter le parc de logements sociaux sur le cœur de ville pour accueillir les occupants actuels dans des conditions dignes, et d'autre part, de favoriser le retour de propriétaires occupants. L'ensemble de la programmation de logement sera proposé sous forme de Bail Réel et Solidaire (BRS).

Le cœur de ville est en effet particulièrement concerné par un parc social privé, frappé d'insalubrité.

La situation de précarité sociale engendre une vulnérabilité de certains locataires qui ne peuvent trouver d'autres solutions de logement en dehors des immeubles en situations d'indécence ou d'insalubrité.

La réalisation d'une nouvelle offre de logements sociaux d'initiative publique, à hauteur de 100%, permet d'apporter une réponse sur ce point.

L'opération développera des logements modernes et de qualité afin de séduire de nouvelles catégories d'occupants (primo-accédants et propriétaires occupants), initialement tournée vers d'autres secteurs de la commune.

Le respect des principes de développement durable est également autant de raison de mobiliser le bâti existant vacant et dégradé, au lieu de poursuivre l'étalement urbain.

Ceci d'autant plus que le territoire de La Ciotat est fortement contraint (loi Littoral, prise en compte des risques, ...). De ce fait, les opportunités d'extension géographique de l'urbanisation sont limitées et obligent à investir et adapter le centre-ville déjà constitué aux modes de vie contemporains.

- **La nécessaire création de porosités dans un cœur de ville trop dense**

Les études préalables soulignent la sur-densification du bâti au sein du cœur de ville. Le secteur souffre d'un enclavement lié à des trames circulatoire et piétonnes mal reliées avec le reste de la ville.

Ces phénomènes obèrent la possibilité de requalifier ces espaces par des rénovations au coup par coup, et impose une intervention lourde que seul un aménageur peut mener en concertation avec la collectivité. Cet enjeu vise une nouvelle attractivité du cœur de ville, plus aérée et lisible.

Le projet porté par la Collectivité et ses partenaires permet d'ouvrir le tissu urbain et transforme la trame urbaine dense en une cour intérieure végétalisée de 100 m². Cette cour apportera de la lumière, de l'aménité urbaine au centre ancien, et deviendra un espace d'aération qui participera à rendre les futurs logements plus attractifs.

Le désenclavement du quartier est un des leviers pour changer l'image du quartier, pour donner envie de s'engager dans les ruelles du centre ancien, attirer de nouveaux résidents et réduire la vacance des biens.

3.4 Présentation des principales variantes

La mise en compatibilité du PLUi du territoire Marseille Provence vise à permettre le projet de restauration de l'îlot Renan dans le centre ancien de la Ciotat.

Le projet de renouvellement de cet îlot a envisagé plusieurs scénarios dont la démolition de l'îlot et la création d'un grand espace public.

Lors de l'étude préalable réalisée par l'agence Kern et Associés de 2016, plusieurs scénarios ont été envisagés :

- **Scénario n°1 : Démolition de l'îlot et création d'un grand espace public**



Ce scénario présentait l'avantage de créer un grand espace public et permettre une respiration importante dans le tissu urbain dense. Toutefois, cet espace semblait disproportionné et pas à l'échelle des composantes spatiales du tissu urbain.

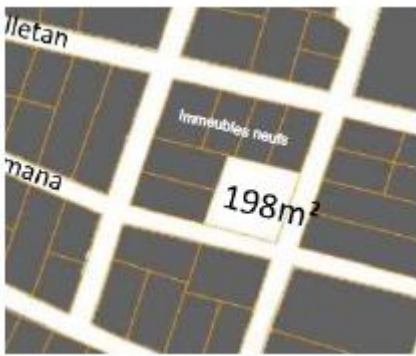
- **Scénario n°2 : Démolition de l'îlot, reconstruction d'immeubles neufs sur une moitié et création d'un espace public sur l'autre moitié**



L'avantage de ce scénario était de créer un espace public à l'échelle du tissu ancien, permettant de conserver la lisibilité des voies structurant l'ancien îlot Renan. La nouvelle construction respectant le parcellaire permet de structurer ce nouvel espace de respiration.

Lors de l'évocation de ce scénario s'est posée la question de savoir si cet espace ne semblait pas encore surdimensionné, pas à l'échelle des composantes spatiales de ce tissu urbain.

- **Scénario n°3 : Démolition de l'îlot, reconstruction d'immeubles neufs sur une moitié et création d'un espace public sur l'autre moitié**



L'avantage de ce scénario est de créer un espace public à l'échelle du tissu ancien et permettant de conserver la lisibilité de toutes les voies structurant l'ancien îlot Renan. La nouvelle construction respectant le parcellaire permet de structurer ce nouvel espace de respiration.

A l'inverse des deux autres scénarios cet espace public semble sous-dimensionné, pas à l'échelle des composantes spatiales de ce tissu urbain.

Dans l'ensemble des scénarios d'intervention, la démolition totale de l'îlot est prévue pour une reconstruction plus ou moins importante. Sur le plan patrimonial et au vu de l'état actuel des bâtis, la solution de démolition et de reconstruction des immeubles paraît acceptable. Ces immeubles neufs devront bien entendu respecter l'échelle et la structure du tissu urbain ancien et du parcellaire.

La conservation des immeubles donnant sur la rue Camille Pelletan a également été envisagée pour conserver au maximum les immeubles anciens, cependant cette solution entraîne des problèmes techniques et architecturaux, notamment en ce qui concerne le traitement des façades côté place.

Le scénario 2 semble être celui qui apporte les meilleures réponses aux problématiques de rénovation et d'amélioration de l'offre de logement associées à la volonté d'« aération » du quartier ancien.

Toutefois, sur la demande de l'ABF, une nouvelle étude plus poussée a été réalisée par le cabinet Archigem afin de permettre à la SOLEAM de trouver sur le plan patrimonial, historique et structurel la meilleure solution afin de répondre parfaitement aux enjeux patrimoniaux du centre urbain, et de sauvegarder autant que possible le caractère architectural de ce dernier.

C'est pourquoi il s'agit finalement du scénario ci-après qui a été retenu. Ce dernier va dans le sens d'une préservation au maximum du caractère architectural de l'îlot et à plus large échelle du centre-ville. Comme indiqué par l'ABF, la dernière étude réalisée « est exemplaire de ce qu'elle a révélé de la conception originelle de l'îlot, de ses diverses qualités patrimoniales et de sa capacité à être réhabilité en offrant aux occupants l'air et la lumière tout en maintenant ce qui fait la valeur historique et bioclimatique de cet urbanisme aux rues étroites et à échelle humaine. La faisabilité propose une aération raisonnée du cœur de l'îlot, intervention respectueuse de la trame du bâti, de sa structure, de sa distribution et même d'éléments de second œuvre et qui sera l'occasion de révéler à la phase projet des pépites architecturales ».

3.5 Description du projet retenu

3.5.1.1 Le parti retenu et les principes d'aménagement

- **Restructuration de l'îlot**

Après un diagnostic précis des qualités patrimoniales des bâtis et de la solidité de leurs structures, le choix a été fait de privilégier la réhabilitation dans la mesure du possible afin de sauvegarder le caractère architectural propre au centre-ville.

Les immeubles situés sur la parcelle section AD n° 192 et en partie sur la parcelle section AD n° 194 seront démolies (*en jaune ci-dessous*) afin de créer un espace d'aération dans un centre-ville dense, et de permettre la viabilité des futurs logements. Plusieurs échanges en ce sens ont eu lieu avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les éléments patrimoniaux intéressants identifiés sur l'îlot seront restaurés, réutilisés et mis en valeur dans le projet.



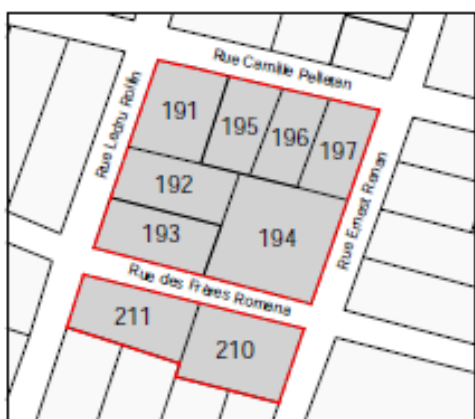
- **La production de logements diversifiés**

Le programme vise uniquement la création de logements sociaux à 100% sous forme de Bail Réel et Solidaire (BRS).

Les enjeux de ce projet sont importants, car il s'agit d'une opportunité d'offrir en tissu ancien des logements comprenant toutes les qualités du neuf. Les logements seront multi orientés et proposeront des surfaces généreuses aujourd'hui inexistantes dans le marché immobilier du centre ancien.

L'opération permettra la mise sur le marché de 15 logements, dont deux T1, deux T2, sept T3 et quatre T4 pour une surface de plancher de 930m²

Ces logements seront qualitatifs et familiaux, permettant d'inscrire des foyers en centre-ville de manière pérenne, en regard de la vétusté et de la petite taille des logements existants.



Plan de repérage

--- Limites cadastrales de l'étude

TYPLOGIES DES LOGEMENTS

- T1
- T2
- T3
- T4
- Circulations communes
- Espaces communs
- Accessibilité PMR
- Duplex
- Loggia

	T1	T2	T3	T4	Total
RDC	2	1	2	0	5

- **La création d'une cour intérieure**

L'îlot Renan est aujourd'hui un îlot fermé, compact, qui manque d'aération et de luminosité.

Pour remédier à cela, les immeubles situés sur la parcelle section AD n° 192 et en partie sur la parcelle section AD n° 194 seront démolies afin de créer une cour intérieure végétalisée de 100m², commune à l'ensemble des logements.

Les murs côtés rues des bâtis démolis seront sauvegardés afin de maintenir la lisibilité architecturale.

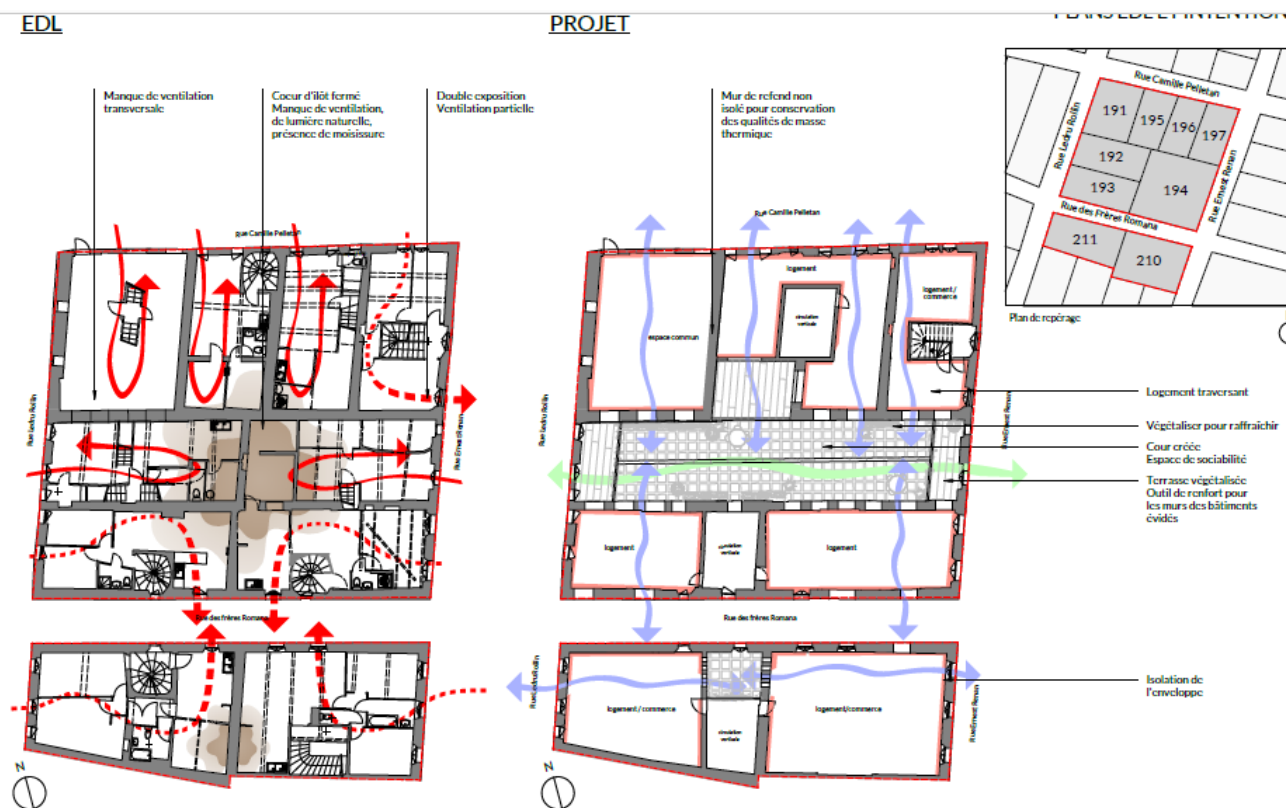


Figure 1 : Plan d'aménagement illustrant la création d'une cour intérieure

4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PLUI DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

4.1 Présentation du PLUi du territoire Marseille Provence

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence est le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire du projet. Il s'agit du document visé par le présent dossier de mise en compatibilité. Le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le 19 Décembre 2019.

Par l'intermédiaire du PLUi, le Territoire souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement durable, ménageant :

- Ambitions de développement et de rayonnement portées sur des secteurs stratégiques et apaisement des dynamiques urbaines dans les secteurs peu équipés ;
- Ferme volonté de préservation des espaces naturels ou agricoles sensibles et extensions urbaines maîtrisées pour réaliser les objectifs de logements et d'emplois ;
- Valorisation du cadre paysager et maritime pour une attractivité touristique conservée et renforcement de l'économie productive ;
- Densification progressive de la ville et garantie d'une qualité d'habiter par des densités et des formes urbaines contrôlées.

Ces ambitions à double entente se retrouvent dans le PLUi, développées dans toutes les orientations du PADD. Elles constituent toute la philosophie du projet de territoire de Marseille Provence, laquelle est concrètement mais partiellement traduite dans le règlement et les OAP pour assurer la durabilité des aménagements.

Le PLUi du territoire Marseille Provence se compose des pièces suivantes :

- A. Pièces Administratives
- Rapport de présentation :
 - B. Introduction
 - C. Diagnostics
 - D. Explications des choix
 - E. Évaluations du projet
 - F. Résumé non technique
 - G. Annexes
 - H. Évolutions du PLUi
- I. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - J. OAP Sectorielles
 - K. OAP Multi-sites
- Règlement – Pièces écrites
 - L. Règlement
 - M. Règlement des zones spécifiques
 - N. Règlement : volet patrimonial
 - O. Règlement : servitudes d'urbanisme
- Règlement – Pièces graphiques
 - P. Planches de zonage
 - Q. Autres planches

- Annexes
 - R. Servitudes d'Utilité Publique
 - S. Annexes informatives
 - T. Périmètres divers

4.2 Rapport de présentation

Le **rapport de présentation** constitue la pièce explicative du contexte territorial et des choix retenus dans le projet. Il est ainsi composé de différentes pièces :

- Une **synthèse du diagnostic territorial** et de l'ensemble des documents contribuant à la connaissance du territoire et d'un état initial de l'environnement en connaissance desquels est défini le PADD ;
- Une **partie explicative des choix** faits pour établir le projet et sa traduction réglementaire ou en OAP ;
- Une **évaluation du projet** validée sous l'angle environnemental et de son évolution dans le temps par la mise en place d'indicateurs de suivi ;
- Un **résumé non technique** de l'ensemble des pièces du rapport ;
- Des **annexes** intégrant les éléments de diagnostics territoriaux synthétisés dans la première partie du rapport.

Le rapport de présentation mentionne des objectifs de renouvellement urbain dans une ambition de développement des centralités locales, de renforcement de la proximité, de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, de réduction de l'intensification urbaine dans les secteurs de franges ville/nature.

À ce titre, l'opération de restructuration de l'îlot Renan s'inscrit pleinement dans cet objectif. Il ne présente donc pas d'incompatibilité avec le rapport de présentation du PLUi du territoire Marseille Provence.

4.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

4.3.1 Positionnement et rôle de la Ciotat dans le projet communautaire

Le PADD du territoire de Marseille Provence se décline à l'échelle de la commune de La Ciotat et comprend plusieurs axes dont :

- Favoriser l'accroissement de l'attractivité, la valorisation et la dynamisation du centre-ancien et du littoral en préservant leurs caractéristiques ;
- Maîtriser de l'urbanisation en privilégiant le renouvellement urbain dans les tissus urbains constitués.

Le projet communautaire porte également des objectifs de développement qui se décline de la manière suivante :

- Créer les conditions permettant l'accueil, sur la période 2014-2030, d'environ 4 000 habitants supplémentaires permettant à la commune de maintenir sa population inférieure à 40 000 habitants en 2030 et la production de près de 2 500 logements.
- La réalisation des objectifs de production de logements privilégiera les capacités constructives existantes en milieu urbain. Celles-ci devraient permettre la création d'environ 60% des objectifs résidentiels en renouvellement urbain contre 40% en extension

Dans une ambition d'organisation structurée du développement, le PADD décline une stratégie spécifique de maintien ou de renforcement de la centralité visant à :

- Préserver le patrimoine historique et l'identité du centre ancien, par des formes urbaines cohérentes avec les tissus existants sans dénaturer les paysages ;
- Restaurer le centre ancien afin de requalifier le cœur de ville et valoriser le Port-Vieux, petit port de plaisance et de pêche à l'origine de la cité ;
- Optimiser le foncier, favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le périmètre de la centralité tout en développant l'urbanité : espaces publics, grands équipements, marqueurs identitaires ;
- Diversifier l'offre de logements pour renouveler l'attractivité résidentielle ;

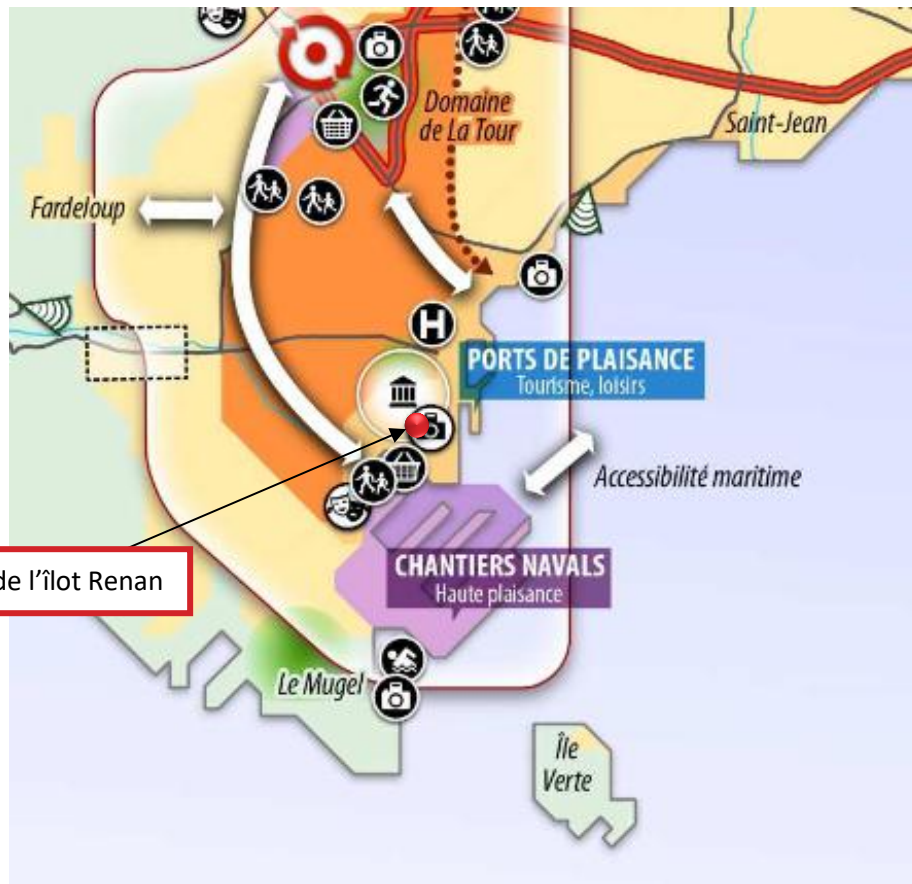
De plus le PADD porte l'ambition d'un urbanisme raisonné et durable. À ce titre, La Ciotat met en œuvre des objectifs de croissance et assume ainsi un rôle sur le territoire en mobilisant en priorité les capacités existantes dans le tissu urbain pour le développement de programmes résidentiels ou mixtes. Pour ce faire, la commune entend :

- Assurer la conservation du centre ancien par la préservation de ses formes urbaines.
- Favoriser les opérations en privilégiant la densification, dans les secteurs de la centralité.
- Produire une offre de logements diversifiée et adaptée aux nouvelles populations d'actifs liées au développement des zones d'activités.

Le PADD intercommunal ainsi que sa déclinaison à l'échelle de la commune de La Ciotat porte des objectifs de développement structuré et raisonné notamment en favorisant les opérations de renouvellement urbain et de conservation du centre ancien par la préservation des formes urbaines. L'opération de restructuration de l'îlot Renan s'intègre pleinement dans ces objectifs et n'est pas contraire aux objectifs portés par le PADD.

À ce titre, l'opération est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi du territoire Marseille Provence.

Le plan ci-après illustre les objectifs de préservation et de redynamisation du centre-historique portés par le PADD et qui concernent le secteur de l'opération de restructuration de l'îlot Renan.



Localisation de l'îlot Renan

LES ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE		LES INTENTIONS	
-----	Limite communale	INTENTIONS URBAINES	STRUCTURATION DU TERRITOIRE
- - - - -	Limite Territoire Marseille Provence	Intensifier la ville	Préserver et redynamiser le centre historique
====	Autoroute	Faire évoluer le tissu bâti	Périmètre de la centralité
	Échangeur	Conserver les patrimoines et paysages urbains	Voie existante à requalifier ou à créer en Boulevard Urbain Multimodal (BUM)
—	Voie secondaire	Limiter la densification	Transport en commun en site propre
+++++	Voie ferrée	Conforter la vocation économique des zones dédiées	Créer un pôle d'échanges
	Gare	Zone d'urbanisation future à vocation économique	Requalifier / préserver les entrées de ville
—	Cours d'eau	Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle / mixte	Améliorer les liaisons fonctionnelles, majeures ou locales / les conditions d'accessibilité
ÉQUIPEMENTS		Zone d'urbanisation future à vocation mixte	Favoriser les modes doux
	De secteur	Zone d'urbanisation future à vocation touristique / de loisirs / équipements	
	Métropolitains	Valorisation / développement des activités touristiques	
Existants	En projet	Optimisation / renouvellement urbains	
	Scolaires (collèges, lycées)		PROTECTION
	Sportifs, loisirs		Protéger les grands espaces naturels et paysagers
	Culturels		Protéger les secteurs agricoles
	Santé		Protéger / restaurer les liaisons écologiques
	Commercial		Préserver les vues
	Baignade / Sports nautiques		Coupure d'urbanisation
	Port de plaisance		Développer la nature en ville
	Tourisme		
	Événementiel		
	Énergies renouvelables		

Figure 2 : extrait du PADD du PLUi du territoire Marseille Provence (Commune de la Ciotat)

4.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.4.1 OAP Sectorielles

L'opération de restructuration de l'îlot Renan n'est concernée par aucune OAP sectorielle à l'échelle du PLUi du territoire Marseille Provence.

À ce titre, l'opération ne présente pas d'incompatibilité spécifique avec les OAP sectorielle.

4.4.2 OAP Multi-sites

Par ailleurs, le secteur de l'opération est concerné par l'OAP thématique « Qualité d'aménagement et des formes urbaines ». Cette OAP complète le règlement applicable à la zone UB, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive. Cette OAP énonce des prescriptions et recommandations indissociables et complémentaires du règlement. Plus concrètement :

- Le règlement énonce « ce que l'on ne peut pas faire » ;
- Les dispositions de l'OAP (sur certains sujets) précisent quant à elles, quelques grands principes et objectifs qualitatifs que les pétitionnaires devront s'efforcer d'atteindre (selon le contexte du projet précisé dans l'OAP) dans l'enveloppe constructible définie par le règlement.

Sont décrits ci-après les prescriptions et recommandations applicables à la zone UBp :

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations bâties & préservation des composantes paysagères

Prescriptions :

- Implanter les constructions de manière à :
 - Créer et/ou préserver des espaces verts* généreux et d'un seul tenant ;
 - Conserver au moins un élément paysager significatif existant tel que :
 - Une masse boisée, notamment si elle s'inscrit dans une continuité qui dépasse les limites du terrain* ;
 - Un alignement d'arbres ;
 - Un sujet remarquable ;
 - Une bande boisée ou végétalisée participant à la qualification de la voie.
- Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne (nouveau et existant), une distance minimale de 5 mètres séparera les constructions nouvelles des arbres existantes et une distance minimale de 3 mètres séparera les constructions nouvelles, y compris enterrées, des nouveaux arbres de haute tige.
- En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50cm.

Recommandations

Protéger la végétation pré existante au maximum durant la phase de chantier : importance d'une gestion de chantier adaptée (panneaux de protection, circuit adapté, stationnement des engins et des matériaux...) incluant un budget dédié.

Le secteur de l'opération de restructuration de l'îlot Renan se situe dans un tissu urbain dense sans élément arboré ou espaces verts. Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes prescriptions et recommandations.

Définition de la profondeur des constructions*

Prescriptions :

En cas de décroché en "L" ou en "U" :

- Sur un linéaire réduit (< 9 mètres), la profondeur des constructions* (P) autorisée (P) peut être augmentée de la profondeur du retrait des constructions (R). Ainsi, sur ce linéaire, la profondeur des constructions* (P') doit respecter la condition $P' \leq P+R$

Pour chaque projet, il convient de prendre en considération les constructions mitoyennes, lorsque leur qualité architecturale et la complexité du parcellaire justifient leur maintien et leur préservation.

Recommandations

Adapter la profondeur bâtie afin d'assurer l'articulation avec les constructions mitoyennes et ne pas générer en limite séparative de nouveau mur aveugle. Supérieur à 3m de profondeur.

L'opération de restructuration de l'îlot Renan prend en compte le tissu bâti existant dans le cadre de sa conception. Par ailleurs, les constructions sont implantées en limite de parcelle sans retrait et les façades existantes sont conservées. Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes prescriptions et recommandations.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*

Prescriptions :

Préserver un espacement suffisant entre les constructions pour limiter les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre

Lorsque deux façades présentent un vis-à-vis important, sur plus de 20 mètres de longueur, la distance minimale (d) entre ces deux façades définie par l'article 8 du règlement est doublée. Dans ce cas, $d > DA$ (et non $d > DA/2$).

Recommandations

Organiser les implantations bâties en tenant compte des vents dominants (limiter les effets de couloirs et de rétrécissement dans le sens des vents nord-ouest

L'opération de restructuration de l'îlot Renan respecte le tissu urbain existant et conserve l'organisation des constructions existantes. Par ailleurs, la cour intérieure prévue est implantée selon un axe est-ouest.

Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes prescriptions et recommandations.

Traitement du rez-de-chaussée

Prescriptions :

- Marquer le rez-de-chaussée de façon à dessiner un socle au bâtiment.
- Prévoir une surhauteur du rez-de-chaussée qui permette une réversibilité de sa vocation (changement de destination de logement à commerce par exemple)
- Régler la hauteur du rez-de-chaussée sur la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles mitoyens et confrants en privilégiant les rez-de-chaussée d'un niveau entier. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas si la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles mitoyens est inférieure à celle de leurs étages courants.
- En façade sur rue, ne pas positionner de stationnement sur plus d'un niveau en rez-de-chaussée. Cette prescription ne concerne pas les constructions quasi-exclusivement dédiées à du stationnement (exemple : parking silo)
- Dans les rues en pente, scinder le projet au moins tous les 20 mètres en plusieurs bâtiments pour adapter les niveaux de RDC à la pente
- Composition des rez-de-chaussée :
 - Respecter les lignes de composition des ouvertures ;
 - Rechercher l'harmonisation des rythmes de percement entre les rez-de-chaussée et les étages.

L'opération de restructuration de l'îlot Renan respecte le tissu urbain existant et conserve les façades existantes.

Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes prescriptions.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le respect de la trame parcellaire historique

Prescriptions :

Chaque projet devra respecter les prescriptions suivantes sauf si la séquence architecturale* dans laquelle s'implante le projet en impose autrement :

Opter pour un traitement de façade reprenant la trame historique. Exemples : couleurs des revêtements de façade, modénatures...

Pas de façade linéaire sur voie* ou emprise publique* d'une même écriture de plus de 15 mètres de long : obligation de mettre en place des décrochés, saillies ou failles toute hauteur (> 1m) pour animer les façades.

Pas de toiture continue sur voie* ou emprise publique* de plus de 15 mètres linéaires : obligation de mettre en place des décrochés et/ou des variations de hauteurs pour sculpter la ligne de faîte et/ou la ligne d'égout. Même raisonnement pour les toitures plates.

Composer la façade sur rue par un rythme vertical dominant donné par les percements et leurs assemblages sur des axes. Exemple : les loggias ne peuvent pas courir sur toute la longueur de la façade.

L'opération de restructuration de l'îlot Renan respecte la séquence architecturale en conservant les façades existantes.

Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes prescriptions.

Recommandations pour une approche bioclimatique

Recommandations

- Profiter des apports solaires et se protéger des surchauffes :
 - Orienter les pièces de vie, baies vitrées, balcons et terrasses préférentiellement en façade sud, protégées du soleil d'été par des protections solaires adaptées ;
 - Planter des végétaux à feuillage caduc devant les façades sud et ouest pour porter ombrage en saison chaude.
- Se protéger du mistral et profiter d'une aération naturelle :
 - Orienter les pièces de nuit, pièces d'eau, garage et autres locaux nécessitant peu de surfaces vitrées, préférentiellement en façade nord-ouest pour constituer un front bâti bien isolé face aux rafales de vent ;
 - Planter une strate arbustive et une strate arborée à feuillage persistant en cœur d'îlot pour le protéger des retombées venteuses.
- Proposer un maximum de logements bénéficiant d'une double orientation :
 - Prévoir au moins 60% de logements bi-orientés en privilégiant les traversants ;
 - Éviter les logements mono-orientés vers le nord (aucun apport solaire l'hiver) et vers l'ouest (faibles apports solaires l'hiver, risques de surchauffe l'été).
- Mettre en place des protections solaires adaptées à leur orientation :
 - Sur les façades sud : mettre en place des éléments fixes horizontaux (débords de toiture, balcons, casquettes, lames) pour une bonne gestion des apports solaires au fil des saisons sans entraver la vue sur l'extérieur
 - Sur les façades est et ouest : mettre en place des éléments fixes verticaux ou des systèmes rétractables (stores à projection, stores à lames, manuels ou motorisés) pour bloquer les rayons solaires intrusifs au moment opportun tout en conservant un confort visuel optimal sur le reste de la journée ;
 - Les façades plein nord ne nécessitent aucun système de protection solaire mais un double-vitrage performant

Le projet prévoit la création d'une cour intérieure permettant d'éclairer les logements et profiter des apports solaires. Par ailleurs, le projet prévoit des voiles d'ombrages, de la végétation grimpante permettant de se protéger des surchauffes.

Afin de se protéger du soleil, le projet prévoit des menuiseries bois avec volets repliables ainsi que des terrasses avec pergolas. Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes recommandations.

Végétalisation du projet

Recommandations

- Diversifier et associer les essences.
- Choisir des essences adaptées au contexte bioclimatique et méditerranéen (épaisseur de sol, nature du sol, ensoleillement, arrosage...)
- Choisir des essences adaptées au contexte urbain (usages, fonction, morphologie urbaine)
- Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes)
- Choisir des essences fleuries pour la pollinisation et l'agrément

Le projet prévoit de créer une cour intérieure végétalisée. Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes prescriptions. À ce stade, les essences ne sont pas définies. Toutefois elles seront choisies en accord avec les présentes recommandations. Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes recommandations.

Traitement des retraits

Prescriptions :

- Traiter les retraits de façon qualitative en qualifiant les espaces et en paysageant les espaces libres* (végétalisation, clôtures, jardins privatifs, espaces communs...).
- Traiter les retraits par rapport aux voies* ou emprises publiques* de manière paysagère en fonction de leur profondeur selon les principes suivants :
 - Retrait < 4 mètres : bande plantée et arbustes ;
 - Retrait < 6 mètres : ajout d'arbres moyens dépassant des clôtures ;
 - Retrait ≥ 6 mètres : ajout d'arbres de haute tige plantés en pleine terre.
- En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50 cm

Le projet prévoit de conserver les façades existantes et ne crée donc pas de zones de retrait. Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes prescriptions.

Traitement du stationnement intégré

Prescriptions :

À défaut d'être enterré (entièrement en sous-sol), le stationnement peut être positionné, dans le socle de la construction, à condition de ne pas s'imposer visuellement en façade sur rue.

Dans ce cas, 2 traitements possibles du stationnement, en front de rue :

- Définir un "soubassement" : par un niveau de stationnement semi-enterré. La partie visible ne doit pas émerger de plus de 1 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir, exception faite de l'accès au stationnement
- Positionner un "programme-tampon" : programmation de locaux d'activités, halls d'entrées, locaux à vélos (etc.) pour dissimuler le stationnement en second-rang.

Cette prescription ne concerne pas les constructions quasi-exclusivement dédiées au stationnement (exemple : parking silo), ni les parties des constructions dédiées aux accès aux garages (portes et portails compris).

Recommandations

- Le stationnement est localisé préférentiellement en sous-sol

Le projet ne prévoit pas de stationnement. Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes prescriptions et recommandations.

Traitement des clôtures sur voie et emprise publique

Prescriptions :

- Préserver au maximum les éléments patrimoniaux bâtis et végétaux formant clôture notamment en limite avec l'espace public (murs anciens de traverses, masses boisées participant à la qualification de la voie, haies agricoles...).
- Harmoniser le traitement de la clôture avec le traitement du bâti et le contexte de la rue.
- Doubler au moins les 2/3 de la longueur des clôtures ajourées sur voie* ou emprise publique* par des haies vives qui offrent un agrément visuel depuis l'espace public. Ces haies vives seront composées d'essences locales variées.
- En cas de murs pleins, les doubler par des arbres de haute-tige (Ces compositions végétales adoucissent les murs bâtis et ont souvent pour rôle la végétalisation de voies non plantées).
- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, éléments et locaux techniques, boîtes aux lettres, locaux poubelles, coffrets techniques...).

Recommandations

- Adapter la hauteur de la clôture aux hauteurs des clôtures voisines ou insérer un élément de transition.
- Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'effet « créneau »
- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments de la clôture en respectant approximativement les proportions 1/3 – 2/3.

Le projet ne prévoit pas de clôtures spécifiques et préserve les façades existantes. Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes prescriptions et recommandations.

Agencement des logements

Recommandations

- Limiter à 40%, le nombre de logements mono-orientés ;
- Favoriser les logements traversants ;
- Éviter les logements mono-orientés NORD (aucun apport solaire l'hiver) ;
- Éviter les logements mono-orientés OUEST (faibles apports solaire l'hiver, risques de surchauffe l'été) ;
- Limiter à 6 logements par pallier ;
- Favoriser les systèmes de distribution en façade (éclairage naturel) ;
- Favoriser les systèmes de distribution extérieur (éclairage et ventilation naturelle).

Le projet prévoit des logements traversants permis grâce à la création de la cour intérieur. Par ailleurs, selon les contraintes des constructions existantes, l'opération évite autant que possible les logements mono-orientés nord et ouest.

Le projet ne présente donc pas d'incompatibilité avec les présentes recommandations.

Au regard de l'ensemble des prescriptions et recommandations définies dans le cadre de l'OAP « Qualité d'aménagement et des formes urbaines », aucune incompatibilité n'est identifiée avec le projet.

4.5 Règlement

L'opération de restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de la commune de La Ciotat prend place au sein de la zone UBp du PLUi du territoire Marseille Provence.

Les zones UB couvrent notamment des centres-villes et leurs faubourgs caractérisés par une implantation à l'alignement, des centres villageois, des noyaux villageois et des hameaux.

La zone UBp correspond à la zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation de tissus historiques et patrimoniaux, à dominante continue.

4.5.1 Dispositions générales du règlement écrit

Article 2.1 — Travaux sur une construction non conforme

Lorsque rien n'est indiqué dans le règlement de la zone concernée.

Les travaux sur une construction légale mais non conforme au présent PLUi (c'est-à-dire qui ne respecte pas les articles de la zone concernée et leurs règles alternatives) sont admis à condition :

- Qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires méconnues ;
- Ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

- L'extension par surélévation sur la même emprise bâtie, d'une construction dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée ;
- L'extension en surface, avec la même hauteur de façade, d'une construction dont la hauteur de façade dépasse celle autorisée

Article 2.4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, dans le cas où le règlement de la zone concernée ne le permettait pas, est toutefois autorisée la restauration* d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition :

- Que le bâtiment soit protégé dans le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Et que la restauration* respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Restauration

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la reconstitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori

Cette opération ne constitue pas une opération de démolition-reconstruction.

4.5.2 Dispositions applicables à la zone UBp (règlement écrit)

Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Les constructions à destination d'habitations (sous-destination logement) sont autorisées dans la zone UBp.

Article 2 : Évolution des constructions existantes

a) Les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- Autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- Interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ;
- Admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1.

L'opération de restructuration de l'îlot Renan conduit à la réduction de la surface de plancher au sein de l'îlot. Aucune incompatibilité n'est ainsi relevée au titre des présentes dispositions du règlement.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementée

Volumétrie des constructions

Article 4 : Emprise au sol des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 4 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- Définition des Bandes Constructibles Principale (BCP) et Secondaire (BCS) ;
- Longueur de fronts bâtis dans la Bande Constructible Secondaire (BCS) ;
- Emprise au sol dans la Bande Constructible Secondaire (BCS).

La définition des bandes constructibles est applicable uniquement à la zone UBt. **Le projet n'est donc pas concerné par cette définition.**

a) En UBp, UB1, UB2, UB3 ainsi que dans les Bandes Constructibles* Principales des zones UBt (BCP, voir définition ci-après), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la profondeur des constructions* est inférieure ou égale à :

- 20 mètres pour les niveaux enterrés, quelle que soit leur destination ;

- 12 mètres pour les niveaux dédiés à la destination « Habitation » si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de plancher de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination « Habitation » est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface de plancher. Il s'agit donc notamment des niveaux dédiés principalement à des activités, à des équipements ou à du stationnement.

4e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Pour adosser des logements à une construction voisine implantée sur la limite arrière, la profondeur de la construction* doit être inférieure ou égale à 10 mètres, sauf si une courette est créée pour assurer l'éclairage et la ventilation des logements (dans ce cas, ce sont les profondeurs des constructions* définies à l'article 4a qui s'appliquent).

La profondeur des bâtiments est inférieure à 10 mètres. Il n'y a donc pas d'incompatibilité avec le projet de réhabilitation.

b) En UBp, UB1, UB2, UB3 ainsi que dans les Bandes Constructibles* Principales des zones UBt (BCP, voir définition ci-après), la profondeur totale des constructions* peut dépasser d'un mètre au plus la profondeur des constructions* réalisée.

Sans objet

Dans l'ensemble des zones UB

d) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions annexes* est, à l'échelle d'un terrain*, inférieure ou égale à 5 m²

Le terrain est identifié comme bâti dur. Cette règle est sans objet dans le cadre du présent règlement.

Article 5 – Hauteur des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- Composition volumétrique contextualisée ;
- Volumétrie du dernier niveau

a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée, est :

- En UBp, fixée en harmonie avec les hauteurs de façade* observées sur les constructions de la séquence architecturale* ;

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur totale* des constructions projetée, est inférieure ou égale à la hauteur de façade*, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.

Les façades existantes sont conservées dans le cadre du projet et leurs hauteurs ne sont pas modifiées. Elles resteront ainsi en harmonie avec les constructions de la séquence architecturale. Aucune incompatibilité n'est relevée avec ces dispositions.

Implantation des constructions

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 6 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- Définition des Bandes Constructibles Principale (BCP) et Secondaire (BCS) ;
- Implantation de la façade principale dans la BCP ;
- Composition volumétrique contextualisée ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Traitement des retraits.

b) En UBp, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont implantées en limite des emprises publiques* ou des voies* publiques, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

Les locaux techniques* et les constructions annexes* ne sont pas soumis à cette disposition.

Les constructions sont actuellement implantées en limite de d'emprise publique et ne sont pas modifiées dans le cadre du projet. Aucune incompatibilité n'est relevée au regard de cette disposition.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 7 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- Composition volumétrique contextualisée ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Le respect de la trame parcellaire historique ;
- Dimensionnement et traitement des césures.

a) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les constructions sont implantées sur les limites latérales*

L'emprise des constructions ne sont pas modifiée dans le cadre de l'opération de restructuration de l'îlot Renan. Aucune incompatibilité n'est relevée à ce titre.

b) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite arrière* est supérieure ou égale à 4 mètres.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b

Les constructions peuvent être implantées contre les limites arrière pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines ou pour préserver la morphologie de tissus urbains ou villageois particuliers dans lesquels les terrains* sont totalement ou quasi-totalement bâtis. Dans ce cas, si une courette est créée pour assurer l'éclairage et la ventilation de la construction (cf. 4e règle alternative de l'article 4a), ses façades peuvent être implantées à moins de 4 mètres des limites arrière*.

En harmonie avec la morphologie du tissu urbain, les constructions sont implantées en limite arrière dans un tissu urbain totalement bâti. De plus, le projet prévoit la création d'une courette pour assurer l'éclairage et la ventilation des constructions. Ainsi les constructions peuvent être implantées à moins de 4 mètres de la limite arrière. Aucune incompatibilité n'est relevée à ce titre.

Dans l'ensemble des zones UB

h) Nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les constructions annexes* doivent être implantées sur au moins une limite séparative*. Leur implantation contre une limite arrière est donc admise.

Le projet ne prévoit pas de construction d'annexe – Sans objet

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 8 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- Composition volumétrique contextualisée ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
- Dimensionnement et traitement des césures.

Article 9 – Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 9 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :

- Traitement du rez-de-chaussée ;
- Le respect de la trame parcellaire historique ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie ;
- Agencement des logements.

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la valorisation du patrimoine ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet intègre dans sa conception le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Aucune incompatibilité n'est relevée à ce titre.

Article 9.2 – Qualité des constructions en UBp

Constructions existantes

d) En UBp, les travaux sur les constructions légales* existantes (autres que les extensions et les démolitions-reconstructions) doivent :

- Respecter l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble ;
- Restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la construction légale* existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction et de la séquence architecturale*.

Les façades existantes sont conservées dans le cadre du projet et leurs hauteurs ne sont pas modifiées. Elles resteront ainsi en harmonie avec les constructions de la séquence architecturale.

Les ouvertures sont réalisées en cohérence avec la qualité architecturale d'ensemble.

Aucune incompatibilité n'est relevée avec ces dispositions.

Article 9.2.1 – Rez-de-chaussée, soubassements et devantures commerciales en UBp

REZ-DE-CHAUSSÉE

Constructions neuves et existantes

- a) En UBp, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.
- b) En UBp, la suppression de la porte d'accès aux étages, notamment lors de la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée, est interdite.
- c) En UBp, les marquises existantes qui présentent un intérêt patrimonial doivent être conservées. Des marquises peuvent être installées, sur des constructions neuves ou existantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux perspectives et à l'architecture de l'immeuble.

Les différents linéaires de façades sont composés d'au moins une ouverture au rez-de chaussée. Par ailleurs, le projet ne prévoit pas la création de commerce en rez-de-chaussée (sans objet).

Aucune marquise n'est présente sur les constructions existantes.

Aucune incompatibilité n'est relevée au regard des présentes dispositions.

SOUBASSEMENT

Constructions neuves et existantes

- d) En UBp, les soubassements doivent être en harmonie avec les soubassements des constructions de la séquence architecturale*

Constructions existantes

- e) En UBp, en cas de travaux sur un « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les soubassements doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

Le projet prévoit de conserver les façades existantes. Les soubassements seront ainsi conservés et restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. Aucune incompatibilité n'est relevée à ce titre.

BÂCHES, STORES-BANNES ET FERMETURES

Constructions neuves et existantes

- l) En UBp, les bâches et les stores-bannes ne doivent pas nuire à la lecture de la façade.
- m) En UBp, les éléments de fermeture (tels que les volets repliables, les stores à enroulement, les grilles extensibles...) doivent :
- S'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble ;
 - Et être invisibles en position d'ouverture.
- n) En UBp, sont interdits :

- Les volets roulants ;
- Les stores continus sur plusieurs travées de devanture ;
- Les matières brillantes et/ou d'aspect plastique.

Le projet prévoit la mise en œuvre de volet type persienne. À ce titre, aucune incompatibilité n'est relevée avec ces dispositions.

Article 9.2.2 – Façades en UBp

Constructions neuves et existantes

- a) En UBp, les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions de la séquence architecturale*.
- b) En UBp, les façades des constructions d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) En UBp, la topographie de la rue doit être prise en compte afin d'échelonner la composition des masses et de l'élévation des façades.
- d) En UBp, les éléments d'architecture et de modénature (soubassement, seuil, encadrements, appuis de baie, allège, linteau, entablements, modénature d'enduit ou d'appareil de pierre particulier) peuvent constituer un vocabulaire de référence tout en permettant l'élaboration de projets contemporains.

Le traitement des façades tient compte des constructions de la séquence. Le projet permet de restaurer les façades existantes. À ce titre, aucune incompatibilité n'est relevée avec ces dispositions.

COMPOSITION VERTICALE

Constructions neuves et existantes

- e) En UBp, la hauteur des étages doit être en harmonie avec les hauteurs des étages observées sur la séquence architecturale*.
- f) En UBp, les descentes d'eau doivent être positionnées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite de celle-ci.

Constructions existantes

- g) En UBp, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la subdivision des baies d'origine est interdite.
- h) En UBp, en cas de travaux sur un « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », la façade doit se terminer par un traitement du couronnement (corniche, passée de toiture, égout de toiture).

Les constructions conservent l'harmonie des hauteurs des étages existantes. La composition des façades intègre les descentes d'eau et respecte les couronnements existants. À ce titre, aucune incompatibilité n'est relevée avec ces dispositions.

MATÉRIAUX ET COLORIS

Constructions neuves et existantes

i) En UBp, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique, avec l'aspect des constructions de la séquence architecturale*.

j) En UBp, les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonnés et d'une teinte mate et unie.

k) En UBp, les couleurs des revêtements (tels que les enduits) en accompagnement des façades en pierre sont aussi proches que possible de la couleur de la pierre existante.

l) En UBp, les revêtements tels que les enduits et les peintures sont interdits sur :

- Les éléments d'architecture et les décors ;
- Les appareils en pierre de taille ou en brique ;
- Les soubassements en pierre froide.

m) En UBp, sont interdits :

- La mise à nu et le rejointement des moellons de pierre ;
- Les couleurs et teintes vives ;
- Les matériaux simulant la pierre de taille dits rustiques (jetés, écrasés, au rouleau...) sauf dans le cas d'art rustique (rocailles par exemple) ;
- Les enduits de type tyrolien sauf s'ils correspondent à la typologie et à l'époque de construction du bâti.

n) En UBp, les pignons en pierres apparentes existants peuvent faire l'objet d'un enduit isolant à condition que son épaisseur soit adaptée aux modénatures de raccordement (comme les chaînes d'angle) et aux rives latérales de toiture.

o) En UBp, les immeubles isolés (c'est-à-dire non mitoyens) et les immeubles d'angle reçoivent la même couleur sur toutes leurs façades.

p) En UBp, les couleurs des menuiseries, serrureries, badigeons, passées de toiture... sont choisies de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade.

Constructions existantes

q) En UBp, sur une construction de type « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les reprises de matériaux, enduits et coloris doivent respecter la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillage, modénatures, enduits, aspect et finition, rejointoiement, couleurs...).

r) En UBp, sur une construction de type « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les matériaux d'habillage et de parement extérieur sont interdits.

L'opération respecte les différentes dispositions relatives aux matériaux et coloris. À ce titre, aucune incompatibilité n'est relevée avec ces dispositions.

Article 9.2.3 – Percements et menuiseries en UBp

PERCEMENTS

Constructions existantes

a) En UBp, sur une construction de type « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les percements ne peuvent être ni modifiés ni créés.

b) En UBp, excepté sur une construction de type « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », des percements peuvent être modifiés ou créés sur des constructions légales* existantes à condition de respecter les règles de composition de l'immeuble (notamment le rapport pleins/vides) et ne pas détruire l'ordonnement de la façade.

L'opération prévoit de nouveaux percements dans les façades. Ces constructions ne relevant pas du type « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », le projet n'est relèvé pas d'incompatibilité avec ces dispositions.

MENUISERIES

Constructions neuves et existantes

c) En UBp, le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour une même façade et être en harmonie avec les différents éléments du décor. La couleur doit rester discrète afin que les menuiseries ne s'imposent pas dans la composition de la façade.

d) En UBp, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect brillant ou aluminé ou plastique ;
- Le bois laissé brut, excepté sur portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...).

Constructions existantes

e) En UBp, en cas de travaux sur un « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les menuiseries doivent conserver les caractéristiques d'origine (proportions, nombre de vantaux, présence d'imposte...) :

- Si possible, avec les verres anciens et leurs petits bois ;
- À défaut, avec un redécoupage des clairs de vitre plus hauts que larges et adaptés à la proportion et à la forme de la baie et à la typologie de la façade ;
- Les systèmes à enroulement et les volets roulants sont interdits.

L'opération respectera les dispositions relatives aux coloris pour les éléments de fermetures. Aucune disposition n'est incompatible avec l'opération.

MENUISERIES / Portes

Constructions neuves et existantes

f) En UBp, les portes sont d'une couleur plus foncée que celle des volets

g) En UBp, sont interdites :

- La peinture sur des portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...);
- Les grilles devant une porte pleine ;
- Les portes dont le décor général est sans rapport avec l'architecture de l'immeuble.

Constructions existantes

h) En UBp, le cas échéant, les impostes sont conservées et restaurées, y compris leur système d'ouverture. Les parties vitrées sont maintenues et les vitrages restent transparents.

MENUISERIES / Fenêtres

Constructions neuves et existantes

i) En UBp, sont interdits :

- Les fenêtres coulissantes sur des baies plus hautes que larges ;
- Les volets roulants, sauf si c'est une disposition d'origine, avec lambrequin, bois, métal repoussé ou tôle ajourée ;
- Les vitres fumées ou opaques.

Constructions existantes

j) En UBp, sur un « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les persiennes et volets ainsi que leurs ferrures sont conservées ou restaurées selon les caractéristiques d'origine.

L'opération respectera les dispositions relatives aux coloris pour les éléments de fermetures. Aucune disposition n'est incompatible avec l'opération.

Article 9.2.4 – Toiture et couronnement en UBp

COURONNEMENT, CORNICHE ET PASSÉE DE TOITURE

Constructions neuves et existantes

a) En UBp, les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

b) En UBp, sont interdites :

- La pose de garde-corps en bord de toiture de tuile ;
- Des rehausses de couverture, soit à partir de la corniche soit à partir du chevron.

Constructions existantes

c) En UBp, en cas de travaux sur un « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

TOITURE

Constructions neuves et existantes

d) En UBp, la forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples sans décrochement inutile.

e) En UBp, sont interdits les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

f) En UBp, les toitures plates sont interdites. La couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

g) En UBp, les terrasses tropéziennes* sont interdites.

h) En UBp, les toitures terrasses complètes ou partielles sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

i) En UBp, la couverture doit dominer sur les ouvertures de toiture.

j) En UBp, les fenêtres de toit sont admises à condition :

- Qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public ;
- Et qu'elles soient disposées dans l'axe des travées de façade ;
- Et que la forme de chaque ouverture soit rectangulaire avec la longueur dans le sens de la pente ;
- Et qu'elles soient transparentes et planes ;
- Et qu'il n'y en ait pas plus de deux par corps de bâtiment.

k) En UBp, sont interdites les tuiles mouchetées, noires ou trop claires. L'ardoise est interdite sur les constructions neuves.

Constructions existantes

l) En UBp, en cas de travaux sur un « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* » :

- La forme de la toiture ne doit pas être modifiée ;
- Les différents éléments qui composent la toiture sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine (passées de toiture, rives de toit, croupe, croupette...) ;
- Les ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière...) sont conservées et restaurées.

L'opération respectera les toitures existantes et l'harmonie du tissu existant. Aucune incompatibilité n'est identifiée.

Article 9.2.5 – Installations techniques en UBp

NOTA BENE

Dans les zones UBp, en application des articles L.111-16, L.111-17 et R.111-23 du Code de l'urbanisme, si elles portent atteinte au caractère patrimonial de la zone, peuvent être interdites :

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- Et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés et pouvant être interdits sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

EN FAÇADE

a) En UBp, les projecteurs d'éclairage doivent être bien intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

b) En UBp, sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques*

- Doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées ;
- Et ne doivent pas, le cas échéant, altérer les pierres de taille apparentes (à nu)

Constructions existantes

c) En UBp, sur une construction de type « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les installations techniques* :

- Doivent être dans la tonalité proche de la toiture ou d'un élément constitutif de la valeur patrimoniale de la toiture (verrière, ciel de toit...) ;
- Et ne doivent pas cacher ou endommager des éléments patrimoniaux (ciel de toit, crête de toit, épi de faîtage...).

EN TOITURE

Constructions neuves et existantes

d) En UBp les installations techniques* prenant place sur une toiture en pente doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

- Pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- Pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Constructions existantes

e) En UBp, sur une construction de type « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », à l'exception des éventuelles antennes et cheminées, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture.

L'opération respectera les dispositions relatives aux installations techniques. Aucune incompatibilité n'est identifiée.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 10 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :

- Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
- Traitement des retraits ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.

Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

b) En UBp, UB1, UB2 et UB3, la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale à 50 % de la surface totale des espaces libres*

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

f) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

g) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :

- Sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- Ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

h) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

i) Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Conformément au a) du présent article, les opérations de réhabilitation ne sont pas soumises aux objectifs de surface d'espaces végétalisés et de pleine terre.

De plus l'opération de réhabilitation de l'îlot Renan vise à la végétalisation du cœur de l'îlot avec la création d'une cour et d'une terrasse végétalisée et n'est ainsi pas de nature à rendre le terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité.

Ainsi le projet est compatible avec les dispositions du règlement

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :

- Traitement du stationnement intégré.

Les dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas dans le périmètre d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD, cf. annexes du PLUi).

Nombre de places de stationnement

Le projet de restauration de l'îlot Renan ne prévoit pas la construction de stationnement. Toutefois conformément à l'article 2.1 des dispositions générales du règlement, la construction existante n'intègre pas de stationnement. Ainsi le projet n'aggrave pas la non-conformité au règlement.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet n'est pas de nature à modifier la desserte par les voies publiques ou privées ainsi que les accès existants. Conformément à l'article 2.1 du règlement du PLUi, les travaux sur la construction ne sont ainsi pas de nature à aggraver la non-conformité.

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Le projet de réhabilitation de l'îlot Renan prévoit un raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement selon les dispositions du présent règlement. Le projet est donc compatible avec ces dispositions.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction, de changement de destination...) générées par l'édification :

- De constructions nouvelles ;
- D'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi

Le projet de réhabilitation de l'îlot Renan n'est pas de nature à engendrer une imperméabilisation. Il n'est donc pas concerné par les dispositions liées à la gestion des eaux pluviales.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

l) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Le projet de réhabilitation de l'îlot Renan n'est pas de nature à engendrer une imperméabilisation. Il n'est donc pas concerné par les dispositions liées à la gestion des eaux pluviales.

4.5.3 Servitudes d'urbanisme

Non concerné.

4.5.4 Règlement graphique

Le règlement graphique du PLUi du territoire Marseille Provence identifie :

- Un secteur de mixité sociale à hauteur de 70% a minima de production de logements sociaux sur l'ensemble de l'îlot RENAN. Cet objectif s'applique à l'échelle de l'ensemble de l'opération, et non pas à l'échelle de chaque construction.
- Un linéaire de protection au titre des activités commerciales et de services
- Le linéaire de protection concerne la façade 210/211 – Rue des frères Romana. Le long de chaque « linéaire commercial » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée liés à la destination « Commerce et activité de service » vers la destination « Habitation* » ou « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

En l'état, le projet est compatible avec le secteur de mixité sociale puisqu'il est envisagé la création de 100% de logements sociaux.

Bien que l'état de section de 1800 indique une activité commerciale en rez-de-chaussée de ces bâtiments, aucune activité de commerce n'est présente dans ces bâtiments. De plus, l'état de section de 1813 indique que le rez-de-chaussée au 2b rue Ledru Rollin est devenu un logement. Toutefois, une incompatibilité subsiste au niveau du linéaire commerciale sur la rue des frères romana.

4.5.5 Autres planches du règlement graphique

Sur les autres planches du règlement graphique, l'opération de restauration de l'îlot Renan est identifiée en zone 2 du zonage pluvial. Toutefois comme précisé précédemment, Le projet de réhabilitation de l'îlot Renan n'est pas de nature à engendrer une imperméabilisation. Il n'est donc pas concerné par les dispositions liées à la gestion des eaux pluviales et au zonage pluvial.

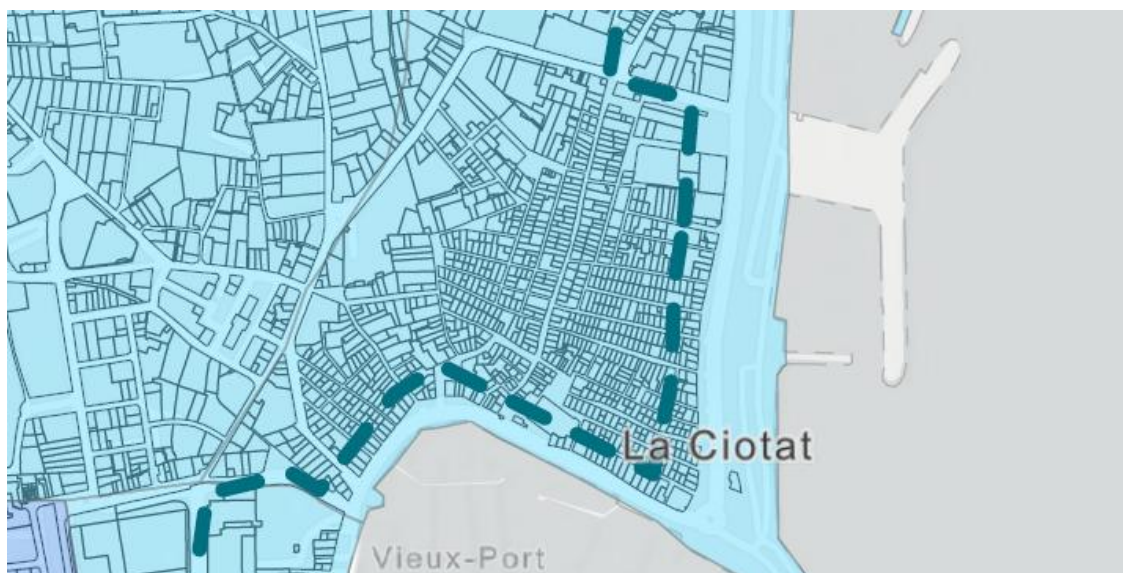


Planche Complémentaire

LITTORAL

- Bande littorale
- Espace Proche du Rivage (EPR)
- Espace Naturel Remarquable (ENR)
- Espace Boisé Classé - Loi Littoral

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP sectorielle

- OAP thématique

DIVERS

- Voie majeure
- Stationnement
 - Zone de bonne desserte "activités"
 - Zone de bonne desserte "activités + habitat"
- Zonage pluvial
 - Zone 1
 - Zone 2

Figure 4 : Extrait du règlement graphique

L'analyse de la compatibilité du projet de restauration de l'îlot Renan a mis en évidence une incompatibilité avec l'identification du linéaire de protection des activités commerciales et de services, ce qui induit un risque dans la possibilité de modifier les constructions pour accueillir des logements.

5. EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Au regard de l'analyse de la compatibilité avec le PLUi du territoire Marseille Provence, le présente mise en compatibilité vise à :

- Modifier le règlement graphique du PLUi du territoire Marseille Provence en supprimant le linéaire de protection des activités commerciales et de services au droit de la rue des frères Romana ;

5.1 Modifications apportées au règlement graphique

Les cartes ci-après présentent la version actuelle du règlement graphique du PLUi et la version modifiée dans le cadre de la présente mise en compatibilité :

6. SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Les incompatibilités identifiées avec le PLU et l'opération de restauration de l'îlot Renan portent sur le règlement graphique du PLU (prescriptions graphiques).

En effet la présence du linéaire de protection des activités commerciales et de services au droit de la rue des frères Romana pose également question.

La mise en compatibilité vise à permettre la réalisation des opérations nécessaires à la restauration de l'îlot Renan.