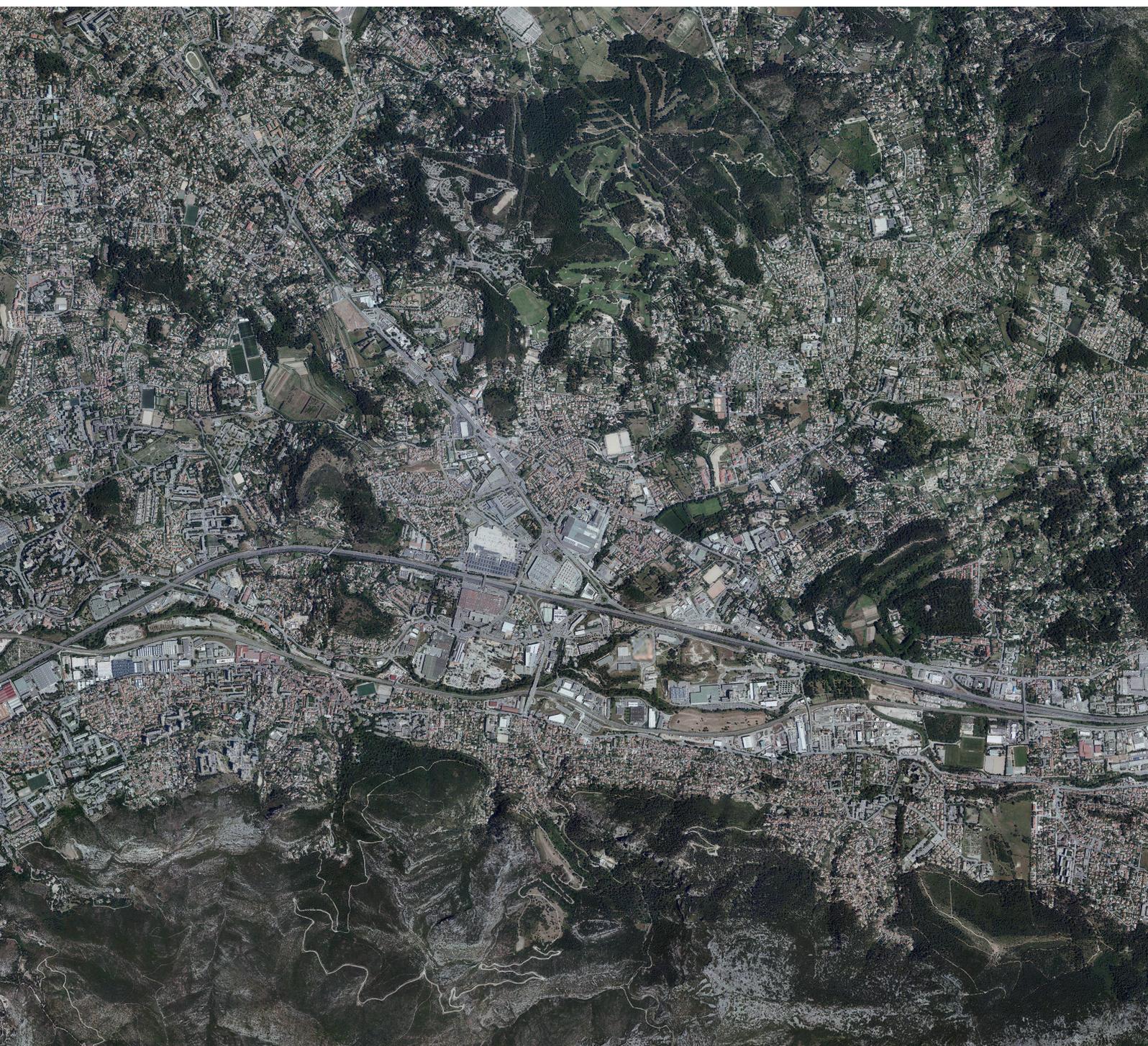
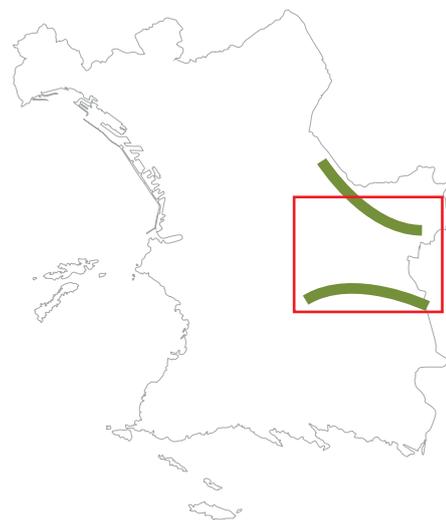


# OAP n° MRS-29

Marseille 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>  
Calanques Garlaban



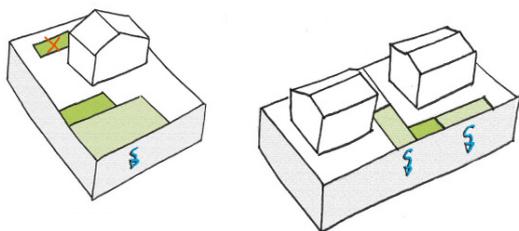
# RAPPEL PLUI

## PRESCRIPTION GRAPHIQUE "CORRIDOR"

Dans les secteurs de « corridor écologique renforcé », le traitement des espaces libres devront respecter les réglementations supplémentaires suivantes. L'ensemble des parcelles impactées par la prescription graphique, même partiellement, sont concernées dans leur totalité par ces dispositions générales.

### ESPACES DE PLEINE TERRE VEGETALISEES

- Les espaces de pleine terre végétalisés doivent être réalisés à plus de 50% d'un seul tenant, en visant le maximum possible, selon le contexte. Leur localisation devra être pensée en continuité des espaces de pleine terre végétalisés présents sur les parcelles mitoyennes.



### STATIONNEMENTS

- Hors cas d'impossibilité technique justifiée (telles que zone rouge Gonflements/Retraits des argiles, nécessité de voirie renforcée pour les poids lourds...), lorsque les places de stationnement sont réalisées en surface et non couvertes, les places réalisées doivent être traitées par des revêtements perméables tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires, de simples matériaux poreux (graviers) ou un sol nu (état naturel)...

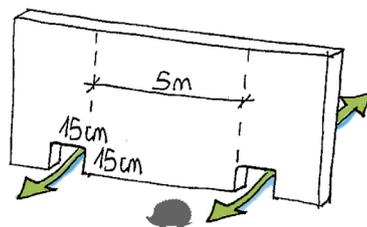
En cas d'impossibilité technique justifiée, un renforcement du traitement paysager (noues, plantations d'arbres, de haies, surfaces enherbées, etc.) doit être réalisé sur les abords des places :

- Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige\* à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des espaces de pleine terre\* d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses).
- Les aires de stationnement intègrent des espaces de pleine terre\* végétalisés à raison d'au moins 3 m<sup>2</sup> par place de stationnement ;

### CLOTURES

- Les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune et à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales. Les éléments ajourés doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres minimum), les murs pleins doivent comporter des césures ou des ouvertures (15 centimètres minimum) à leur pied à hauteur d'une césure/ouverture par tranche entamée de 5 mètres linéaires.

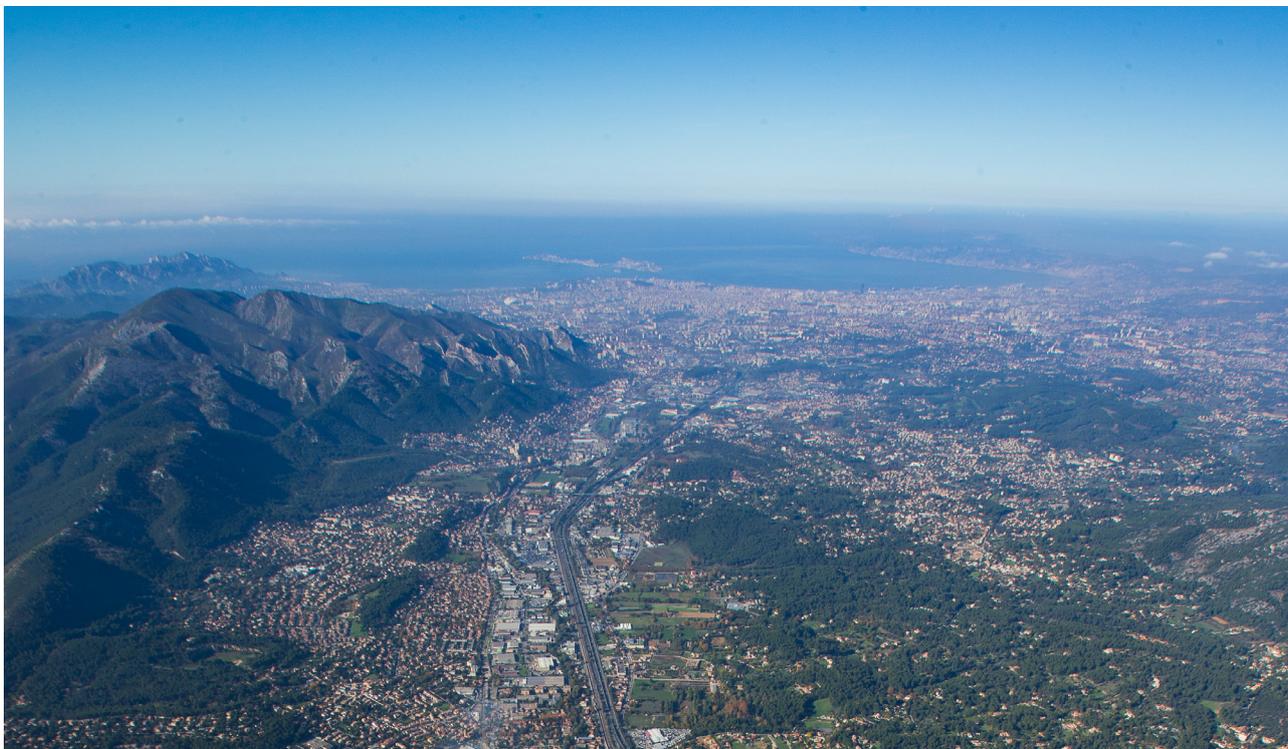
En zone UE, une composition et des dimensionnements différents peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité.



### COMPOSITION PAYSAGERE

- Les espaces végétalisés devront être composés des 3 strates suivantes :

  - arborée/arborescente,
  - arbustive/grimpante,
  - herbacée.



La présente Orientation d'Intention concerne le large secteur de Marseille Est, lieu du passage des corridors écologiques majeurs du territoire, reliant les massifs du Garlaban et celui des Calanques. Ce secteur, limitrophe des communes d'Allauch, Aubagne et la Penne sur Huveaune, en entrée Est de l'agglomération marseillaise, est identifié comme secteur prioritaire du Schéma Régional des Continuités Ecologiques du SRADDET Régional. Il présente à ce titre un enjeu prioritaire de préservation, de valorisation et de restauration de ces corridors. La zone est stratégique : porte d'entrée principale de Marseille, identifiée dans de nombreux documents de planification, démarches communales et métropolitaines (SCOT, PADD, Plan de Mobilité...) ce secteur présente donc un très grand nombre d'enjeux économiques, de déplacements, et de qualité urbaine. Inscrit dans un socle paysager marqué et singulier, ce secteur concentre de nombreuses complexités, telles que les nuisances, les conflits d'usages, et l'hétérogénéité des formes urbaines.

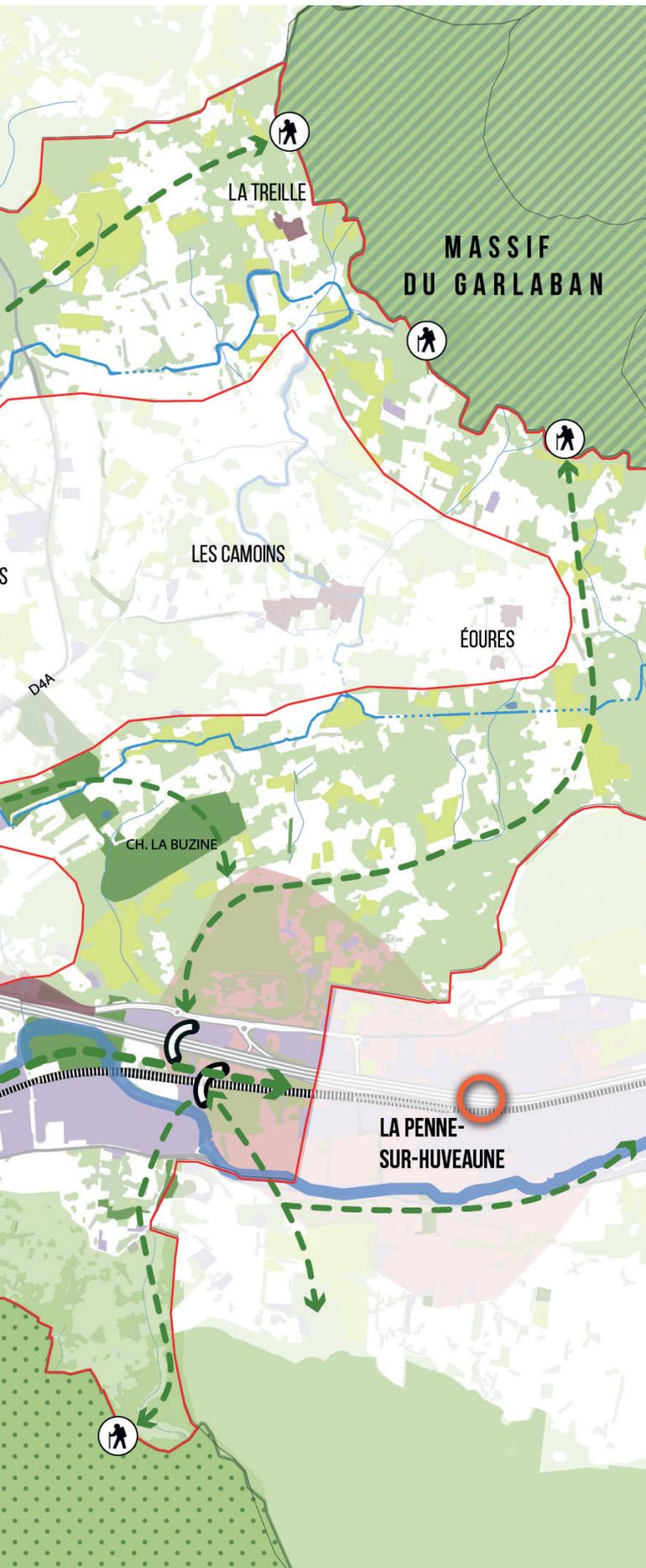
Pour répondre à ces enjeux, cette OAP porte un projet environnemental ambitieux : faire de la restauration des corridors écologiques un socle pour redonner une cohérence urbaine et paysagère, au service de la qualité de vie.

Pour répondre à ces objectifs, ce document propose des actions à mener sur l'ensemble du secteur structurées en 5 ORIENTATIONS GENERALES :

1. Valoriser les grands réservoirs de biodiversité
2. Préserver et valoriser les espaces de nature "relais" dans la tache urbaine
3. Restaurer les corridors écologiques : un support pour les écosystèmes et la qualité de vie
4. Prévoir les évolutions urbaines en cohérence avec les itinéraires verts
5. Etablir une approche spécifique sur les points stratégiques de reconnexion



# Marseille - Calanques / Garlaban



 Secteur de Corridor = périmètre d'application de l'OAP

## LES OBJECTIFS DE L'OAP

### 1. Valoriser les grands réservoirs de biodiversité

-  Valoriser les coeurs de massifs et préserver les lisières
-  En cohérence avec le PPRI, préserver, valoriser et aménager les abords de l'Huveaune, et ses abords (continuité écologique aquatique dans son épaisseur, et l'intégrer au maillage des continuités), ripisylve,....
- 

### 2. Préserver et valoriser les espaces de nature "relais" dans la tache urbaine

-  Préserver et valoriser les espaces à dominante naturelle
-  Préserver et valoriser les espaces à dominante agricole
-  Préserver et valoriser les espaces de nature sous gestion publique

### 3. Restaurer les corridors écologiques : un support pour les écosystèmes et la qualité de vie

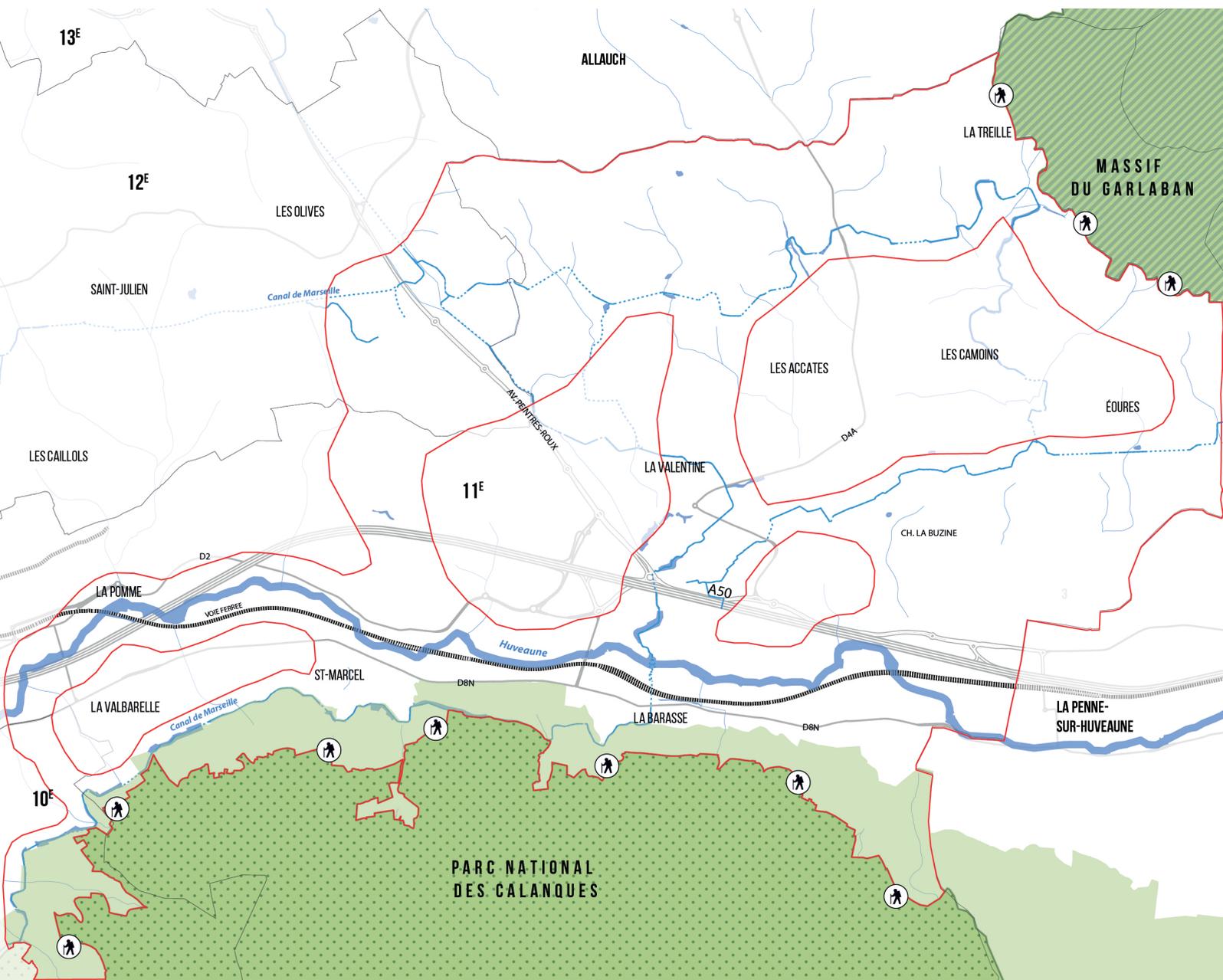
-  Maintenir les continuités et les reconnecter lorsqu'elles sont rompues
-  Créer un maillage de cheminements doux sur les continuités écologiques : création des itinéraires verts
-  Prévoir des aménagements opérationnels pour permettre de nouveaux franchissements ou une valorisation paysagère des franchissements existants

### 4. Prévoir les évolutions urbaines en cohérence avec les itinéraires verts

-  Prévoir l'évolution des zones potentielles de densification et de renouvellement urbain, notamment à proximité des gares
-  Redynamiser et requalifier les noyaux villageois
-  Améliorer l'accessibilité et la qualité paysagère des zones économiques pour accompagner leur mutation
-  Combiner accessibilité aux gares et « itinéraires verts »

### 5. Etablir une approche spécifique sur les points stratégiques de reconnexion

-  1 Saint Marcel
-  2 Denise-Barasse
-  3 Avenue des Peintres Roux



## - 1- VALORISER LES GRANDS RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

## 1. VALORISER LES GRANDS RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Cette orientation porte sur la préservation, la valorisation et la restauration des grands éléments paysagers majeurs que sont les deux massifs du Garlaban et des Calanques, ainsi que le cours d'eau de l'Huveaune. Bien que reconnus pour leurs qualités environnementales et déjà concernés par des protections (zones natura 2000 et PNC) il s'agit d'articuler la préservation avec une dynamique d'amélioration et de valorisation de ces réservoirs structurants et emblématiques du secteur. La richesse environnementale, le paysage d'exception et la qualité de vie que ces sites apportent est le pilier de cette démarche de reconnexion.



### LES MASSIFS DU GARLABAN ET DES CALANQUES

**Objectif :** valoriser les coeurs de massifs et préserver les lisières

**Dispositions :**

- S'appuyer sur la réglementation du site Natura 2000 Garlaban et sur la charte du Parc National des Calanques (péri-mètre de Cœur de Parc et Aire d'Adhésion) ;
- Maitriser l'urbanisation des piémonts, en veillant à la préservation des éléments de nature et des continuités dans les tissus pavillonnaires ;
- Préserver les lisières par des actions de valorisation et de lutte contre les feux de forêt : maintien des espaces ouverts ou semi ouverts, restanques, vergers, vignes (coupe feu) activité pastorale, végétation adaptée (éviter les essences inflammables, cf OAP multithématique fiche 3) ;
- Améliorer l'accessibilité piétonne aux massifs notamment depuis les gares (signalétique, apaisement, ...) ;
- Améliorer les portes d'entrée (aménagements PMR, signalétique, accueil du public, toilettes, règlement DFCI, stationnement, maison de parc?...).

### L'HUVEAUNE ET SA RIPISYLVE

**Objectif :** En cohérence avec le PPRI, préserver, valoriser et aménager les abords de l'Huveaune, et ses abords (continuité écologique aquatique dans son épaisseur, et l'intégrer au maillage des continuités), ripisylve,....

**Dispositions :**

- Sanctuariser l'Espace de Bon Fonctionnement du cours d'eau ;
- Faire du risque un élément de projet et de qualité paysagère ;

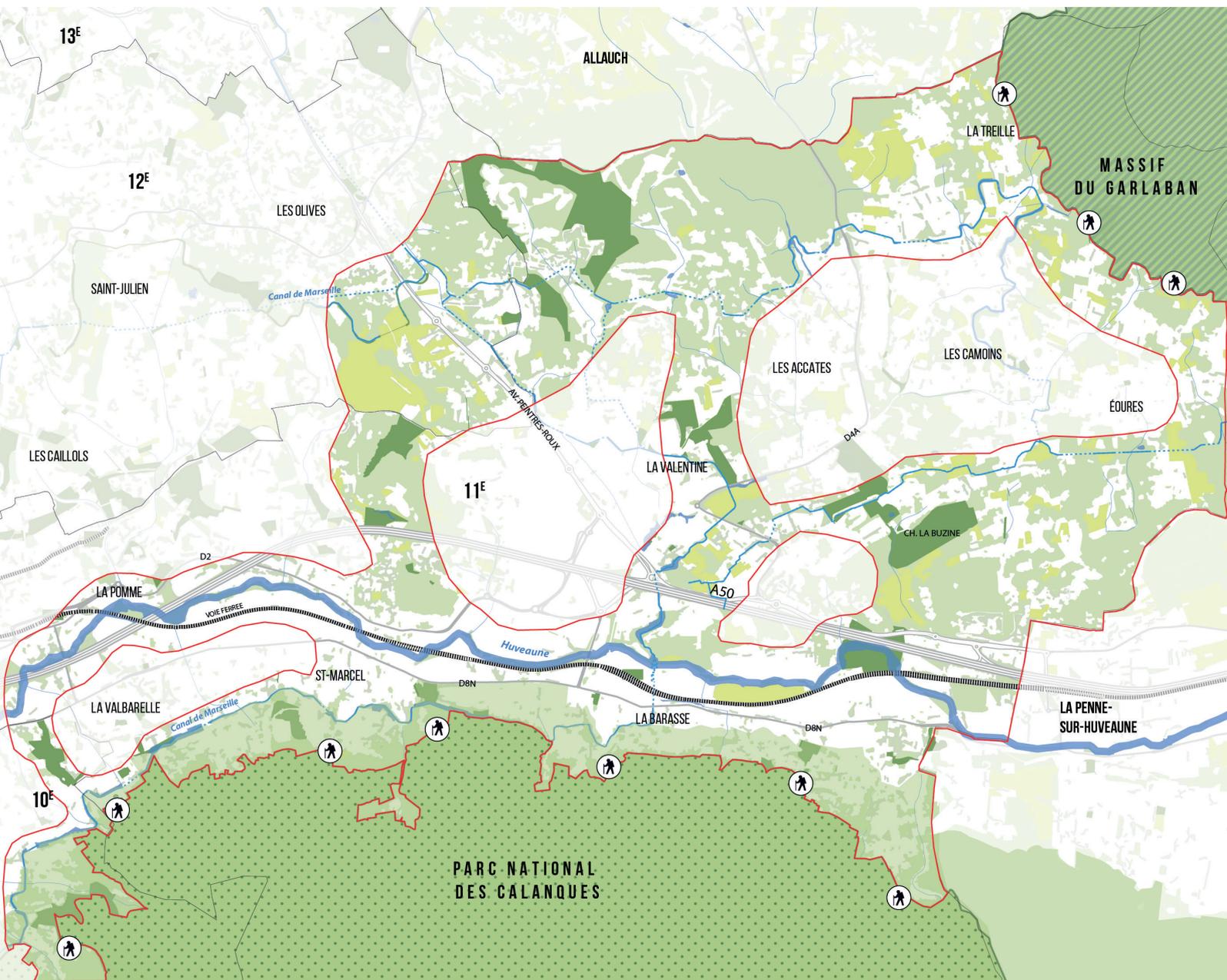
- S'appuyer sur les travaux GEMAPI, mis en oeuvre par l'Epave Huca ;
- Prévoir des cheminements le long des berges, n'altérant pas les objectifs de préservation, de valorisation et de gestion de l'eau ;
- Faire de la voie verte Huveaune un projet structurant.



Aménager des accès aux massifs pour tous - source site de l'ONF



Exemple de projet GEMAPI mis en oeuvre par l'EPAGE HuCA - Auriol



**- 2 - PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES DE NATURE "RELAIS" DANS LA TACHE URBAINE**

## 2. PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES DE NATURE "RELAIS" DANS LA TACHE URBAINE

Entre les massifs du Garlaban et des Calanques, traversés d'Est en Ouest par l'Huveaune, plusieurs éléments de Nature, sous formes de pinèdes, garrigues, friches, jardins privés, de parcs publics, équipements spécifiques (golf, cimetière) mais aussi d'espaces agricoles dessinent une trame verte quasi continue mais en partie fragmentée (infrastructures, voie ferrée, urbanisation...). Ce sont des éléments essentiels de la reconnexion des éléments paysagers majeurs du secteur. Cette orientation porte sur ces éléments existants, ce « déjà là » qui nécessite une valorisation et une préservation, ainsi qu'une dynamique de renforcement de certains sites.

### LES ESPACES À DOMINANTE NATURELLE

**Objectif :** Préserver les espaces à dominante naturelle

**Dispositions :**

- identifier finement ces espaces de nature et prendre en compte leur enjeu de préservation dans les projets ;
- Viser une mise en continuité de ces espaces (vigilance sur le traitement des clôtures).

### LES ESPACES OUVERTS À DOMINANTE AGRICOLE

**Objectif :** Préserver et valoriser ces espaces, éléments essentiels de la constitution du corridor.

**Dispositions :**

- Maintenir ces espaces et favoriser leur intégration paysagère (maintien des haies..);
- Valoriser les pratiques agricoles à forte valeur environnementale (agroécologie par exemple) ;
- Mettre en avant la valeur patrimoniale et culturelle provençale (communication, signalétique).

### LES ÉLÉMENTS DE NATURE SOUS GESTION PUBLIQUE (FRICHES URBAINES NATURELLES (FUN), PARCS ET JARDINS & DOMAINES DÉPARTEMENTAUX ET AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS)

**Objectif :** Préserver et valoriser les espaces de nature sous gestion publique.

**Dispositions :**

- Maintenir ces espaces et les intégrer dans les continuités : ouvrir des accès supplémentaires, prévoir des cheminements piétons... ;
- Développer une politique de gestion différenciée et de valorisation ambitieuse (mais aussi pédagogique).



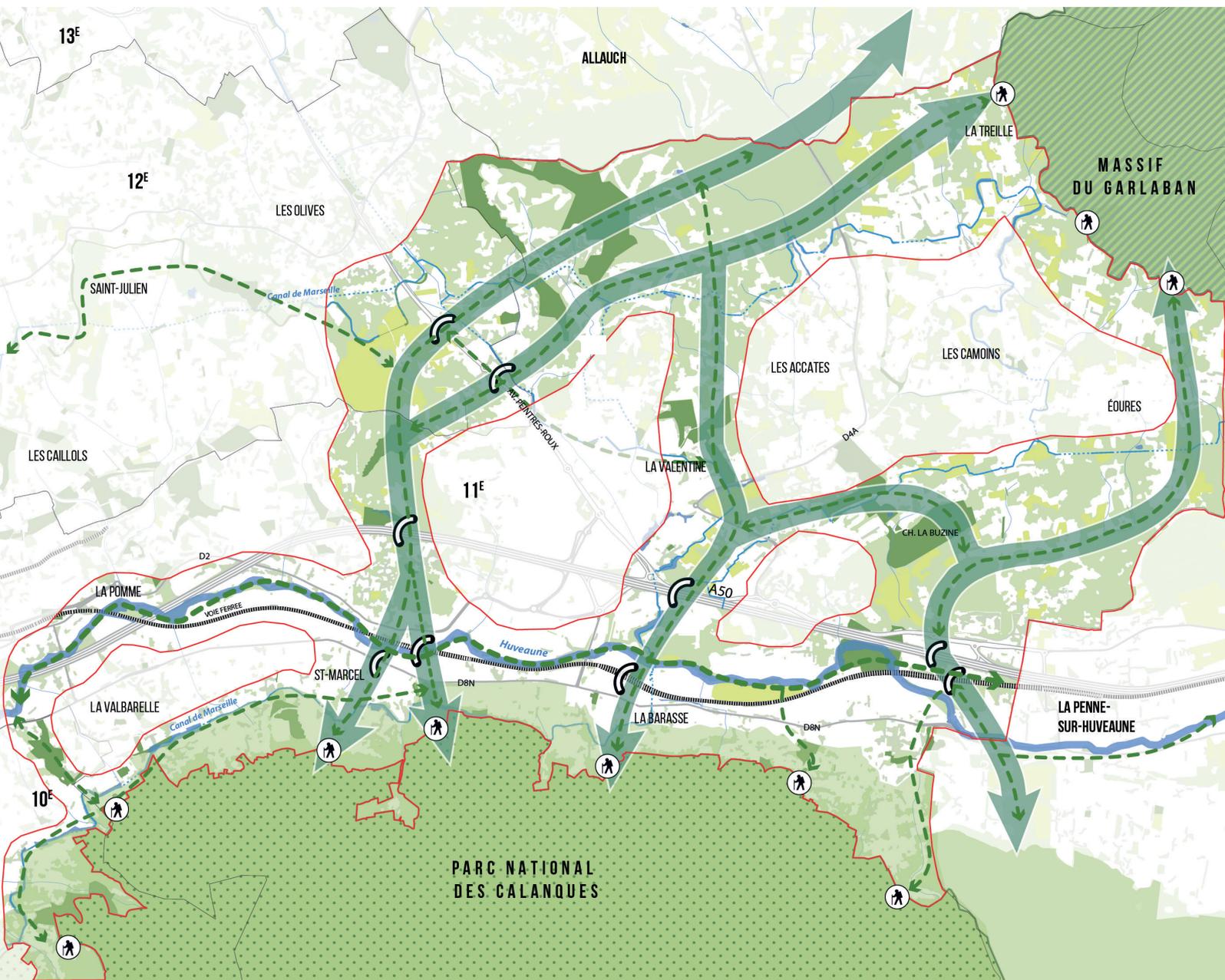
Les espaces ouverts à dominante agricole



Friche urbaine naturelle de la Ville de Marseille



Parc départemental de la Denise



### - 3 - CRÉER DES INTINÉRAIRES "VERTS" : UN SUPPORT POUR LES ÉCOSYSTEMES ET LA QUALITÉ DE VIE

## 3. CRÉER DES ITINÉRAIRES "VERTS" : UN SUPPORT POUR LES ÉCOSYSTEMES ET LA QUALITÉ DE VIE

Cette orientation porte sur les connexions physiques à valoriser ou à créer pour la mise en place d'un véritable maillage écologique sur le secteur, préfigurant des projets opérationnels de franchissement. Cette trame a pour ambition d'être combinée avec un enjeu majeur sur le secteur : la marchabilité. Pour ce faire, il s'agira de prévoir la mise en place de cheminements doux intégrés : les itinéraires verts.



### LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

**Objectif :** Maintenir les continuités et les reconnecter lorsqu'elles sont rompues.

**Dispositions :**

- Prévoir une mise en connexion de l'ensemble des éléments de nature identifiés.



### LES CHEMINEMENTS PIETONS = ITINÉRAIRES VERTS

**Objectif :** Créer un maillage de cheminements doux sur les continuités écologiques : création des itinéraires verts.

**Dispositions :**

- Prévoir des continuités douces entre le massif du Garlaban et des Calanques ;
- Prévoir des continuités douces le long de l'Huveaune ;
- Aménager des cheminements doux au cœur des continuités écologiques : épaisseur suffisante, aménagement léger et intégré ;
- Saisir les opportunités pour la mise en place de ces itinéraires
- Prévoir la signalétique et la pédagogie adaptée.



### LES FRANCHISSEMENTS (INFRASTRUCTURES, BATI...)

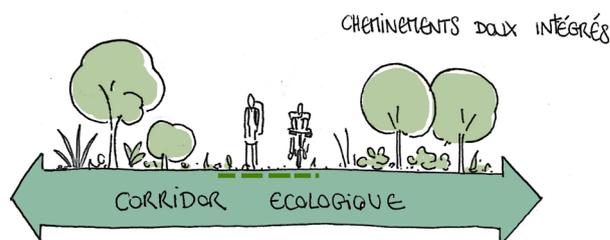
**Objectif :** Prévoir des aménagements opérationnels pour permettre de nouveaux franchissements ou une valorisation pay-sagère des franchissements existants.

**Dispositions :**

- Caractériser les sites de franchissements ;
- Intégrer des solutions techniques adaptées aux projets et aux contextes (types d'ouvrage, lien avec la DREAL).



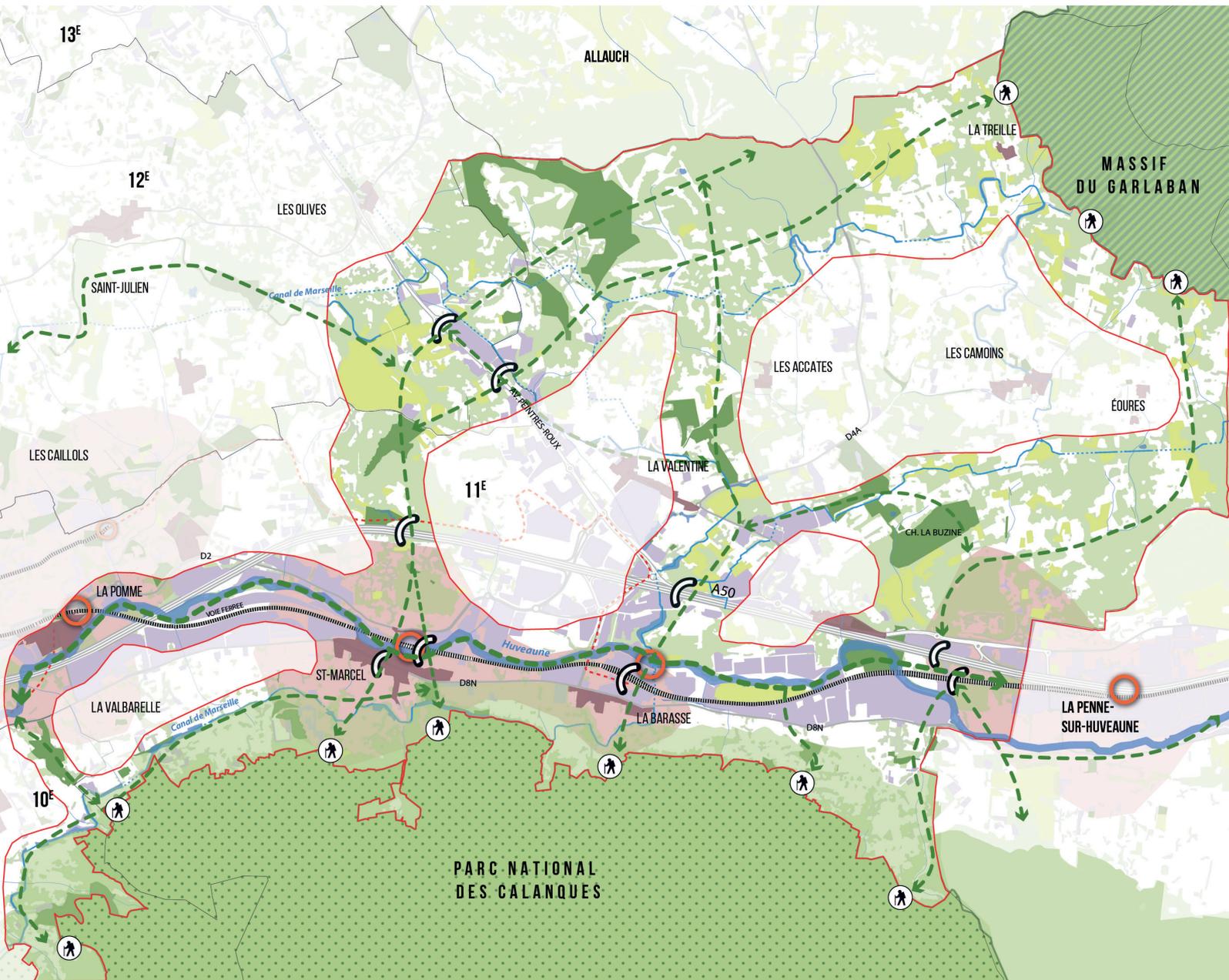
Ecopont de Brignoles - A8 -ESCOTA - Gaelle Bigot



Les itinéraires verts pour restaurer les corridors



Continuité écologique et cheminement piéton - ONF



**- 4- PRÉVOIR LES ÉVOLUTIONS URBAINES EN COHÉRENCE AVEC LES ITINÉRAIRES VERTS**

## 4. PRÉVOIR LES ÉVOLUTIONS URBAINES EN COHÉRENCE AVEC LE PROJET ENVIRONNEMENTAL

La mise en place du projet environnemental doit s'articuler avec la tâche urbaine existante et son évolution. Les secteurs desservis par les gares, et ceux cumulant plusieurs aménités, offrent un potentiel de renouvellement urbain à prendre en compte. Les zones économiques, nombreuses sur le territoire, sont en proie à une mutation et une adaptation pour les années à venir, et doivent gagner en qualité paysagère et en accessibilité (piétonnes et transports en commun). Les noyaux villageois ont pour certains un besoin de réhabilitation et de redynamisation importante, à la fois résidentielle et économique.

La fabrique de véritables quartiers de gare peut constituer un levier structurant pour ces évolutions urbaines (accessibilité et perméabilité piétonnes renforcées, marchabilité, cyclabilité, lien avec les portes d'entrées des massifs).

### ZONES POTENTIELLES D'ÉVOLUTION URBAINE

**Objectif :** Prévoir l'évolution des zones potentielles de densification et de renouvellement urbain, notamment à proximité des gares.

**Dispositions :**

- A proximité des gares de Saint Marcel et de la Barasse, prévoir une évolution urbaine tout en permettant le passage du corridor;
- Dans les secteurs denses, préserver les espaces de respiration et protéger les dents creuses;
- Adapter les formes urbaines en optimisant l'espace libre au sol tout en favorisant les hauteurs (cf règlement - changement de zonage);
- Investir des continuités paysagères ambitieuses, sur les espaces publics (renaturation du sol, perméabilité, épaisseur végétale, essences adaptées et en quantité).

### NOYAUX VILLAGEOIS

**Objectif :** Redynamiser et requalifier les noyaux villageois

**Dispositions :**

- Identifier finement les enjeux de chaque noyau villageois du secteur en lien avec leur localisation par rapport aux itinéraires verts et aux potentiels d'évolutions urbaines;
- Améliorer la présence d'activités, de services et de commerces de proximité (en complémentarité de la zone économique);
- Renforcer les aménités.

### ZONES ÉCONOMIQUES

• **Objectif :** Améliorer l'accessibilité et la qualité paysagère des zones économiques pour accompagner leur évolution et/ou leur mutation.

**Dispositions :**

- Accompagner l'évolution des nouvelles formes urbaines pour l'économie, plus économes en emprise au sol, intégrant des enjeux de désimperméabilisation;
- Favoriser les projets de dépollution (cf Fond Friches, Fonds verts);
- Maximiser l'accessibilité piétonne et cyclable des zones économiques avec les gares et les pôles d'échange;
- Prévoir une vigilance particulière dans le cadre de la mutation de ces espaces concernant le maintien et la préservation des abords de l'Huveaune et du Canal de Marseille.



### LES GARES ET LES PROJETS TC

• **Objectif :** Combiner accessibilité aux gares et « itinéraires verts ».

**Dispositions :**

- Aménager des vrais cheminements piétons pour connecter massifs et gare (cf charte du PNC).



Noyau villageois de Saint Marcel



Gare de la Barasse

## ÉTABLIR UNE APPROCHE SPÉCIFIQUE SUR LES POINTS STRATÉGIQUES DE RECONNEXION

1

### SAINT MARCEL



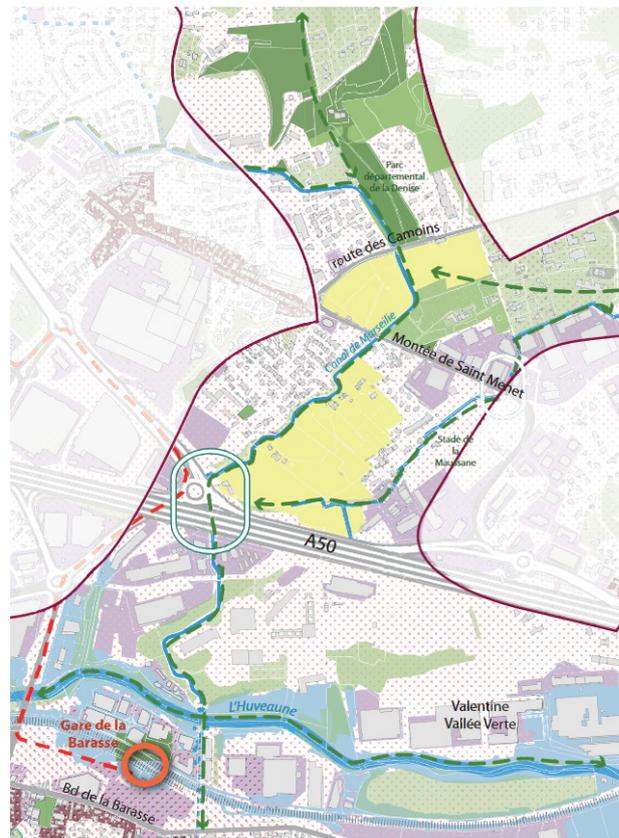
**Objectif : Concilier évolution urbaine et corridor dans le noyau villageois de Saint Marcel**

**Dispositions :**

- S'inscrire en complément des dispositions inscrites dans l'OAP de composition Saint Marcel ;
- Prévoir une évolution du secteur qui intègre les enjeux de renouvellement urbain et de préservation : par la préservation des espaces de respiration existants et la mise en place de formes urbaines adaptées aux enjeux de réhabilitation et de densité (notamment du noyau villageois) ;
- Prévoir l'aménagement des espaces publics existants ou à créer comme supports privilégiés pour le passage des continuités : principe de continuité des espaces végétalisés, une composition paysagère adaptée... ;
- S'appuyer sur les travaux GEMAPI et Epage Huca (notamment Voie verte) pour les évolutions à venir dans le secteur ;
- Prévoir les itinéraires verts en s'appuyant au maximum sur la voirie existante et en l'aménageant en ce sens ;
- Proposer des solutions pour les points de ruptures et de franchissements de l'autoroute et de la voie ferrée, mais dans les secteurs pavillonnaires du secteur.

2

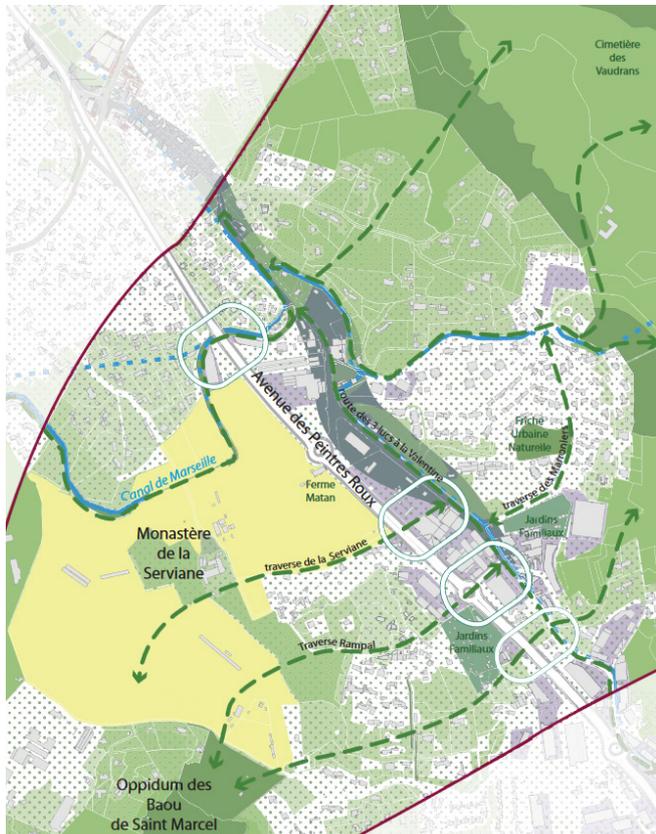
### DENISE-BARASSE



**Objectif : Anticiper une évolution du secteur par l'accessibilité**

**Dispositions :**

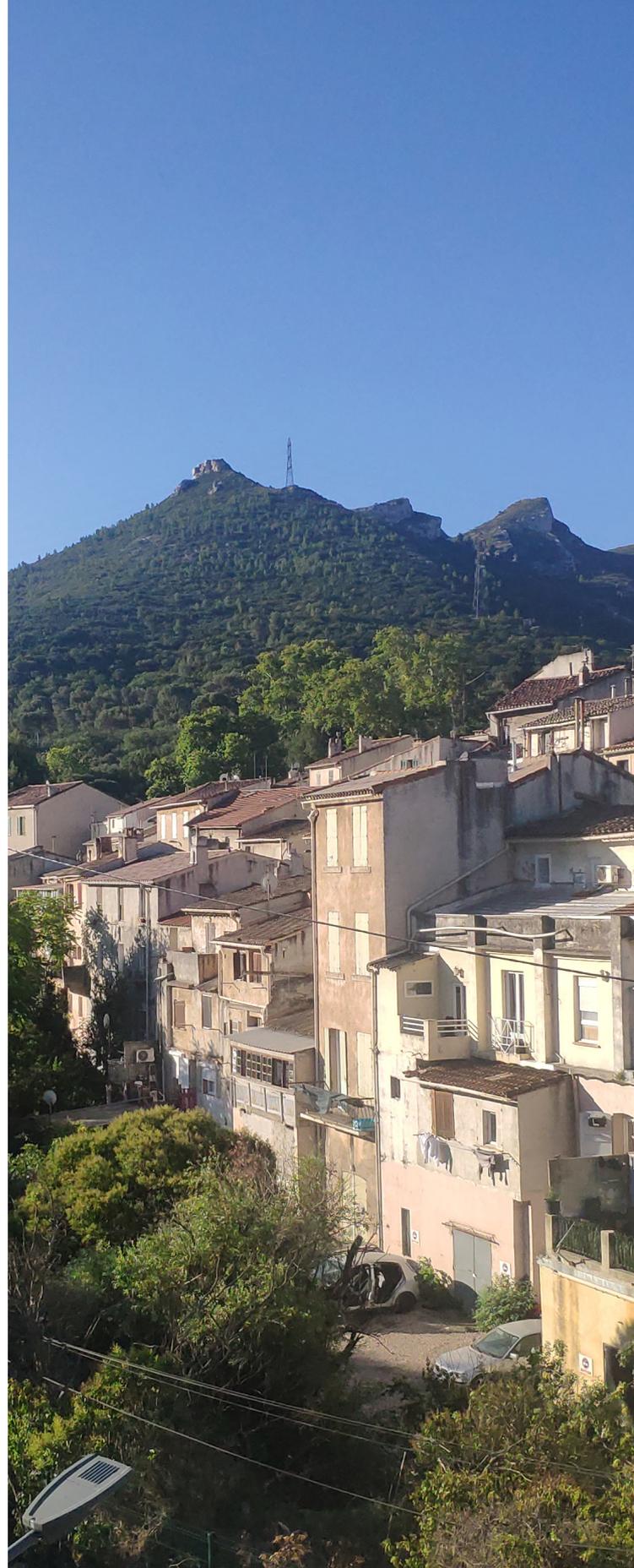
- Prévoir une évolution de secteur conditionnée à l'amélioration de la marchabilité entre les villages de la Valentine et de la Barasse (accessibilité de la gare) ;
- Interroger les zones d'activités du secteur, notamment au regard de leur potentielle proximité à la gare (mixité fonctionnelle?) ;
- Valoriser les espaces agricoles, les dynamiser et mettre à profit le passage du canal à proximité ;
- Connecter les éléments constituant le corridor (parc de la Denise, Fiches Urbaines Naturelles, zones agricoles) par un itinéraire vert jusqu'à la gare de la Barasse - tracé d'intention ;
- Concevoir des projets adaptés à l'enjeu environnemental du secteur et s'intégrant le maillage des itinéraires verts ;
- Valoriser les éléments de nature existants et les massifier : ripisylve, éléments paysagers du domaine privé ;
- Prévoir un aménagement/ouvrage adapté aux modes doux pour le franchissement de l'A50.

**3****AVENUE DES PEINTRES ROUX**

**Objectif : Franchir la zone économique et l'avenue des Peintres Roux, vers une évolution adaptée du tissu économique.**

**Dispositions :**

-  • Prévoir un maintien et une amélioration de l'existant sur le secteur ;
-  • Valoriser l'espace agricole existant, la ferme de Matan et le domaine de la Serviane;
-  • Prendre appui sur les traverses existantes pour la mise en place des itinéraires verts de la Serviane jusqu'au cimetière des Vaudrans ;
-  • Prévoir la mutation des zones économiques en intégrant les itinéraires verts et les enjeux de désimperméabilisation, de continuités des espaces végétalisés du secteur ;
-  • Valoriser et intégrer au maillage les jardins familiaux et les Fiches Urbaines Naturelles ;
-  • Prendre en compte le risque géologique pour l'évolution du secteur ;
-  • Prévoir plusieurs points de franchissements "modes doux" de l'avenue des peintres Roux.





# OAP n° MRS-30

Marseille 15<sup>e</sup>  
Madrague Plan





*Vue du secteur Madrague Plan - Orthophoto 2022*

## Marseille "Madrague Plan"

Le secteur "Madrague Plan", constitué en majorité de friches industrielles, couvre environ 7 ha dans le secteur de Saint-Louis/ La Cabucelle. Ce secteur fait l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain.

Le périmètre de projet est limité à l'Ouest par un terrain en balcon sur la mer surplombant la voie ferrée littorale, et à l'Est par le chemin de la Madrague Ville, qui le relie avec le cœur de quartier vivant de la Cabucelle, maillé d'équipements de proximité.

Le projet a pour ambition de contribuer à la requalification du secteur avec la création de nouveaux logements, tout en maintenant une mixité fonctionnelle, dans l'esprit de faubourg par une programmation économique renouvelée autour de locaux d'activités productives, de commerces et de services. Le prolongement du tramway Nord Sud sur le chemin de la Madrague Ville, engagera une requalification de l'espace public et sera une amélioration structurante de l'offre de transport.

Le projet « Madrague Plan » valorisera les atouts du lieu en s'adressant au grand paysage de la Rade de Marseille et à son histoire industrielle pour assurer un renouvellement urbain révélant les vues par de nouvelles voies, et une composition urbaine diversifiée.

# LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

## REQUALIFIER LE SITE ET RÉPONDRE AU BESOIN EN LOGEMENTS

La requalification urbaine de l'ensemble de ce secteur est aujourd'hui engagée, par des projets de renouvellement urbain (NPNRU de Crottes-Cabucelle, et de Campagne-Lévêque), et par la décision de desservir ce quartier par le tramway depuis Arenc jusqu'à La Castellane, à l'horizon 2029.

L'ensemble du quartier entremêle étroitement habitat ouvrier ancien, grands ensembles, activités économiques et équipements publics ; il a fait l'objet d'une OAP d'intention « Saint Louis » dont l'objectif est d'assurer un développement respectueux de chacune de ces entités.

Le projet sur le site de « Madrague Plan » contribuera à l'intensification urbaine aux abords des lignes de transports collectifs, engagée sur le territoire marseillais, afin de proposer aux habitants une alternative efficace à l'usage de la voiture.

La création de ce nouveau morceau de ville a pour ambition de produire une offre significative de logements répondant aux besoins de la population et proposant un parcours résidentiel complet depuis l'enfance jusqu'à la fin de vie. La seconde ambition du projet est une haute qualité résidentielle en matière architecturale, paysagère, de confort d'usage, d'approche environnementale et de présence de la nature.

L'insertion urbaine du projet est un des facteurs déterminant de sa réussite. En prolongeant la trame du noyau de la Cabucelle pour donner des vues vers la mer, ce projet apportera une valeur ajoutée au quartier. La composition d'ensemble de ses rues, le travail sur les épannelages et discontinuités bâties doivent permettre de préserver les rues des espaces privés. Les parcours intérieurs, la centralité au droit de l'arrêt du futur tramway et les services de proximité nouveaux apportés par le projet doivent concourir à la réalisation d'un projet méditerranéen contemporain, inscrit dans son site.

## RECOMPOSER LE QUARTIER AVEC LE FUTUR TRAMWAY

La transformation du chemin de la Madrague Ville accompagnera l'arrivée du tramway : elle va améliorer les déplacements par ce mode de transport performant, et permettre la desserte d'un nouveau quartier.

L'objectif est de se saisir du projet de transport pour amorcer une recomposition urbaine et assurer la transition entre le noyau villageois et ce nouveau quartier. Le site de projet, aujourd'hui en friche est une enclave.

Le profil de la future voie est en cours d'étude. Le projet urbain de construction s'ajustera avec le projet du tramway.

La composition de l'espace public est un élément essentiel du projet :

- Le chemin de la Madrague-Ville sera élargi pour permettre le passage du tramway, en assurant une perméabilité entre l'ancien et le nouveau quartier : Cet espace public

sera rythmé par un cours planté autour de la station de tramway, favorable à l'implantation des commerces. Les hauteurs des constructions nouvelles le long du chemin de la Madrague-Ville seront limitées à 4 étages en résonance avec les maisons de ville et les activités qui bordent l'autre côté de la voie. La mixité entre habitat et activités sera toujours perceptible depuis cette voie, notamment à l'endroit du hangar Baccuet, dont la vocation d'activité sera conservée, ainsi qu'une partie du bâtiment. Au sud, un autre ensemble neuf d'activités lui fera face.

- Une nouvelle voie Nord Sud structurera la circulation interne du quartier, en parallèle au chemin de la Madrague-Ville depuis le « parc à poteaux » et jusqu'au boulevard Demandolx. Elle sera bordée par des arbres, des cheminement doux, et une placette centrale. C'est autour de cette nouvelle voie que s'organiseront les bâtiments de logement les plus hauts, tout en respectant les vues et les vis-à-vis. Le cœur des îlots plantés restera visible depuis l'espace public pour donner un rythme et proposer des ouvertures visuelles. La résidence des Tourmarines sera remise en situation urbaine, le long de cette voie. Les circulations Est-Ouest seront ouvertes par le prolongement du Boulevard des Mûriers jusqu'à la promenade en belvédère et par une nouvelle voie au sud du « parc à poteaux », jusqu'au square Bernabo. Enfin, le boulevard Viala sera prolongé jusqu'à la voie centrale du projet.
- La circulation interne assurera la qualité et l'apaisement attendus, en complément des modes doux et espaces de respiration végétalisés qui conduiront jusqu'au belvédère.

## OUVRIER DES PERSPECTIVES : BELVÉDÈRE SUR LA MER, VUES SUR LES COLLINES

L'atout du site à révéler est sa situation de balcon, pour mettre en scène les vues lointaines depuis la promenade en belvédère, vers la mer, la ville et les collines. La silhouette de ce nouveau quartier sera perceptible depuis la rade, il sera identifiable.

Depuis le chemin de la Madrague ville, deux voies seront prolongées en créant des porosités visuelles vers la mer. Entre les deux points de vue du boulevard des Muriers et du quare Bernabo, se déploiera un belvédère principalement dédié à la promenade.

Les îlots de logements devront, par leurs organisations et leurs différences de hauteurs, préserver les vues lointaines. Au cœur du nouveau quartier, les hauteurs seront plus importantes pour diminuer graduellement jusqu'au belvédère. Les hauteurs des bâtiments face à la mer seront limitées à 4 étages pour préserver les vues.

Le belvédère devrait être un lieu fréquenté par l'ensemble des habitants du quartier, sur un mode apaisé. Un aménagement en voie verte rendra possible la circulation en véhicules légers pour les riverains, de secours et services publics pour éviter l'effet d'impasse, et permettre une desserte fonctionnelle des logements.

## CONSERVER LES FONCTIONNALITES DE FAUBOURG

Le maintien d'une mixité activité-habitat sera assuré par la réhabilitation et la valorisation des bâtiments industriels remarquables, par la création d'une diversité des bâtiments de logements jouant sur les hauteurs et les orientations.

Le site actuel est composé de 3 bâtiments ou sites industriels : l'ancien « parc à poteaux », construction XIX<sup>e</sup> qui présente un intérêt patrimonial, le hangar à double nef, « bâtiment Baccuet » et le site Cofrapex dont seuls les frontons des anciens hangars sont conservés.

Afin de maintenir l'attractivité économique de ce secteur, la transformation urbaine conservera la mixité activité-habitat, qui a fait l'identité du quartier en limite du port. Aussi, au moins 12 000 m<sup>2</sup> d'activités sont prévus dans le nouveau projet.

Une grande partie de l'activité économique se structurera sur le site Baccuet. Le hangar devrait être partiellement démoli pour permettre le passage du tramway. Une nef du hangar sera conservée. Dans l'emprise laissée libre, un bâtiment sera reconstruit et rehaussé côté rue. Adossé au bâtiment conservé, ce nouvel ensemble accueillera des activités économiques artisanales productives en rez-de-chaussée et des locaux tertiaires au-dessus.

Les multiples petits hangars aux toits de briques et aux portes cintrées occupés par le « Parc à poteaux » devront être conservés et réhabilités, pour accueillir de nouveaux usages compatibles avec l'organisation des bâtiments existants. Toutefois, la première travée sera démolie pour le passage du tramway.

Il est envisagé d'y installer un équipement scolaire, en partie nécessaire pour la relocalisation de l'école maternelle Bernabo voisine et en partie pour répondre aux besoins du nouveau quartier. Ce site plus spacieux aura un accès sur le chemin de la Madrague Ville et un accès piéton sur la traverse du square Bernabo.

Toutes les constructions de logements neufs se feront sur le mode d'îlots ouverts avec des hauteurs différenciées, qui laisseront des perspectives visuelles sur les cœurs d'îlots végétalisés depuis la rue. Des maisons de ville pourront compléter cette diversité de formes urbaines.

## LES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS SE RÉPARTIRONT SELON 3 SECTEURS

- **Le gabarit autour du Chemin de la Madrague Ville est en vis-à-vis d'un tissu mixte d'habitat et d'activité : les hauteurs maximales des façades seront de 16 mètres (R+4), que ce soit pour l'activité ou l'habitat. Une diversité des épannelages sera recherchée, dans une ambiance urbaine.**
- **Le gabarit le long du nouvel axe central** pourra atteindre des hauteurs maximales de façades de 25 mètres (soit R+7). Cependant, des quinconces seront à rechercher, et les hauteurs seront épannelées, pour préserver les vues.
- **Le gabarit le long du belvédère** sera limité à 16 mètres afin de préserver les vues lointaines depuis les bâtiments du centre du quartier et depuis l'espace public du Belvédère. Une attention particulière sera portée à l'ambiance végétale de ce secteur en lien l'élément naturel marin perceptible, et le square Bernabo.

# LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE AU CŒUR DU PROGRAMME

Le projet est constitué d'une majorité de logements, intégrant les objectifs de mixité sociale attendus dans le quartier. Ce quartier permettra de déployer des parcours résidentiels à tous les âges de la vie.

La programmation d'ensemble sera de 800 à 1000 logements au maximum, dont environ 300 logements locatifs sociaux, avec un maximum de 35 % des logements à construire. Leur localisation se répartira dans l'ensemble de l'opération, avec une diversité à l'îlot.

Tous les logements disposeront a minima d'un espace extérieur d'une profondeur minimale de 1,5m et dont la surface sera supérieure à 10% de la SDP développée pour le logement concerné, tout en favorisant une approche bioclimatique notamment sur la gestion de la ventilation et l'éclairage naturel intérieur des logements.

Deux îlots seront dédiés à l'économie productive et au tertiaire : un îlot en requalification partielle du bâtiment économique existant (Baccuet), l'autre sera une construction nouvelle.

Les locaux tertiaires seront possibles en surélévation.

Autour de la station de tramway, les commerces du quotidien, de l'alimentaire et de la restauration seront implantés pour environ 1 400m<sup>2</sup> de SDP.

Sur le reste du futur quartier de petites activités artisanales et des services, ou des équipements publics ou associatifs seront possibles, dans les locaux de rez-de-chaussée.

Au total, l'opération proposera environ 12 000 m<sup>2</sup> de surface d'activités sur de grandes unités foncières, et environ 2 000 m<sup>2</sup> de commerces, activités artisanales et services, dans des locaux de rez-de-chaussée, dont 1 400 m<sup>2</sup> seront dédiés exclusivement au commerce autour de la future station de tramway.

## LA VILLE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Dans l'ensemble du quartier les rez-de-chaussée devront participer à l'animation de l'espace public. Pour cela un traitement spécifique est attendu, en termes de hauteur. Pour une homogénéité d'ensemble, le R+1 donnant sur l'espace public sera à 4 mètres et les rez-de-chaussée devront privilégier de grandes ouvertures et de la transparence.

La future station de tramway sera positionnée sur un mail généreux animé par des rez-de-chaussée des immeubles d'habitat, exclusivement commerciaux. Les commerces de bouche pourront profiter du mail planté pour installer une terrasse, assurant une animation du cœur de quartier. Les vitrines devront assurer a minima 80% de transparence.

En socle des immeubles de logements, à l'intérieur du projet, la hauteur du R+1 à 4 mètres permettra d'assurer une diversité ou une réversibilité d'usage, entre activités, services et logements. Le projet prévoit aussi des immeubles d'activités : en pied de bâti, des locaux dont la hauteur libre sera compatible avec des

activités productives de petit artisanat et d'atelier.

Les activités devront contribuer à l'animation de l'espace public : des perméabilités visuelles vers l'intérieur du bâtiment devront être aménagées et une végétalisation partielle proposée pour améliorer le confort d'été.

Une attention particulière est souhaitée sur les halls d'entrée et les locaux techniques. L'habillage des locaux techniques utilisera des matériaux de qualité.

## IMAGINER DES TOITS ACTIFS

Les toits dans les villes deviennent une ressource pour les habitants. La situation remarquable de ce projet présentant des horizons lointains encourage à imaginer des fonctions variées sur les toitures : plantations, agriculture urbaine, production d'énergie, lieux collectifs...

Au minimum, une attention particulière sera apportée au traitement des toitures, visibles depuis les constructions voisines.

## LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

Un groupe scolaire s'implantera dans le quartier, intégrant l'école maternelle Bernabo relocalisée et une école élémentaire. Sa localisation est envisagée dans l'ancien parc à poteaux ou bien au sud du projet.

Le projet pourra accueillir d'autres équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ainsi, pourront s'implanter en complément des équipements prévus dans le cœur de la Cabucelle, des services liés à la petite enfance (crèche) ou des services bénéficiant aux futurs habitants et aux futurs salariés. Dans un souci d'efficacité, les équipements sportifs du secteur élargi seront mutualisés.

## LA PLACETTE PUBLIQUE PLANTÉE

A la croisée de la nouvelle voie Nord-Sud et du Boulevard des Muriers prolongée, le projet accueillera une placette publique arborée, en position centrale pour ponctuer les parcours et élargir les vues.

Cet espace public proposera des aménités - tables de pique-nique, bancs, fontaines à eau... - et permettra une mixité de fréquentations entre les habitants du quartier élargi, les usagers du pôle d'activité économique et ceux des équipements.

## **LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DU RISQUE**

Il s'agit de concevoir un projet résilient au changement climatique, qui contribue à améliorer la qualité de l'air, limite les émissions de gaz à effet de serre, et intègre dans sa conception les principes bioclimatiques.

### **LIMITER LES DÉPLACEMENTS EN VOITURE**

Les déplacements piétons seront encouragés, notamment pour une accessibilité aisée aux arrêts des transports en commun, par la présence de larges trottoirs et de cheminements dédiés aux modes doux : voies vertes, allées piétonnes.

Afin de faciliter les déplacements en vélo, des voies cyclables seront créées et les stationnements pour les vélos devront être installés au rez-de-chaussée des bâtiments et à proximité des aménités (entrées des commerces, des immeubles...).

Le mail commercial créé au droit de la station de tramway permettra également de limiter les déplacements motorisés.

### **UNE LARGE PLACE ACCORDÉE À LA NATURE**

Ce secteur du quartier est composé de friches industrielles pour partie encore bâties pour partie démolies, le tout étant majoritairement sur un sol imperméable. L'intention du projet est de redonner une large place à la nature et aux espaces perméables grâce à la création d'un maillage généreusement planté, d'une promenade en belvédère ombragée, de placette et squares arborés.

Les lots de logements participeront à la lutte contre les îlots de chaleur par la limitation de l'emprise au sol des bâtiments : 40 % maximum de la surface des lots destinés aux emprises des constructions. Les espaces non bâtis devront être en partie communs : les pieds d'immeubles privés ne pourront exéder 25% de la surface laissée libre de la construction.

Les espaces végétalisés occuperont 45 % minimum de la surface des lots, dont 2/3 seront de pleine terre.

La palette végétale choisie sera composée d'espèces locales, non allergènes, adaptées au vent et à la sécheresse, ce qui permettra de limiter l'entretien - par une gestion différenciée - l'arrosage - et les installations induites - et de supprimer l'utilisation d'engrais manufacturés et de produit phytosanitaires sans sacrifier la qualité du cadre de vie et la santé des riverains. En matière d'usage, des programmes de types jardins partagés et aires de jeux seront encouragés à la fois dans les espaces publics et les espaces privés.

### **AUGMENTER LE CONFORT BIOCLIMATIQUE**

Les espaces plantés, le choix de revêtements à faible albédo contribueront à réduire les effets d'îlots de chaleur et d'éblouissement (confort d'été). Les arbres de hautes et moyennes tiges (haies multistrates) adaptés au climat, seront localisés de manière à réduire les effets de vents, et à assurer le confort d'été, à raison de minimum 1 arbre pour 80m<sup>2</sup> de pleine terre.

De même, l'implantation bâtie permettra de profiter des vents marins plus tempérés, tout en favorisant les principes naturels de ventilation des constructions.

Les opérations comporteront à minima 70% de logements à double orientation. Les appartements de type T3 et au-delà bénéficieront d'une double orientation.

### **PRIVILÉGER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE**

Le recours aux énergies renouvelables sera analysé, conformément aux exigences des réglementations en vigueur. Les baies sur les façades exposées au soleil comporteront des pare-soleil et brises-vues qualitatifs. Les balcons et espaces extérieurs privés ne viendront pas masquer l'ensoleillement et l'apport énergétique en période hivernale.

### **UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES OPTIMISÉE**

A l'échelle du quartier, à la fois dans les espaces publics et dans les îlots privés, l'imperméabilisation des sols sera limitée pour une gestion intégrée des eaux pluviales qui seront infiltrées in situ, via des noues, des arbres de pluie, des bassins d'infiltration, dans un objectif de limiter le dessèchement des sols, les effets de ruissellement et la concentration de polluants éventuels.

### **CONTRIBUER À LA RÉDUCTION DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS**

L'éco-conception et le choix de matériaux recyclés et filières locales dans les aménagements et les constructions sont des actions à privilégier. La mise en place d'une charte chantier à faible nuisance permettra de réduire et mieux trier les déchets de chantier BTP, tout en préservant la tranquillité de riverains pendant les travaux. Le développement du compostage collectif en pieds d'immeubles et le compostage individuel pour l'habitat intermédiaire devra être mis en place conformément à la loi.

Une attention particulière devra être portée sur la limitation du bruit de l'autoroute et de la voie ferrée dans les logements.

## **L'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET LA DESSERTE DES TERRAINS**

### **UNE MEILLEURE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN**

Le projet de prolongement du tramway Nord-Sud entre Arenc et la Castellane via le chemin de la Madrague-Ville est une offre structurante pour le quartier. Deux stations desserviront le futur quartier.

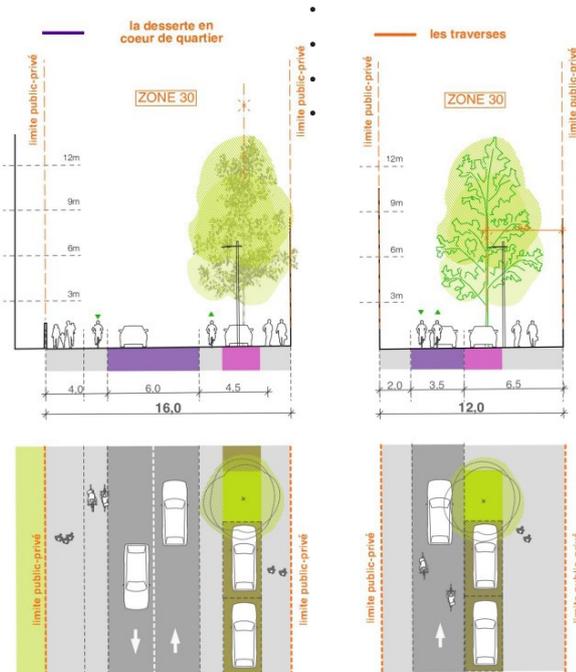
Cette nouvelle offre permettra de relier efficacement les gares régionales de Saint André et d'Arenc, ainsi que d'accéder plus facilement au réseau urbain structurant (métro/ tramway).

## UN NOUVEAU MAILLAGE VIAIRE AU SERVICE DU QUARTIER

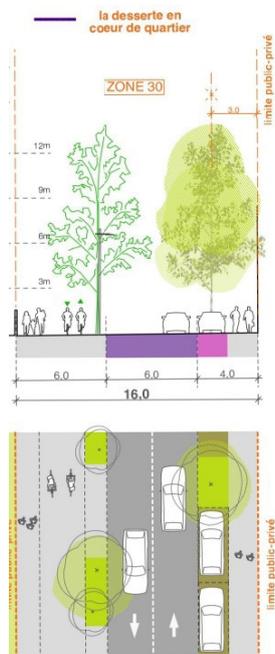
Le nouveau maillage viaire doit être pensé comme un élément de qualité du futur projet.

Les principes d'organisation des voiries sont les suivantes :

- Le maillage principal Nord-Sud aura une largeur estimée à 16m, pour permettre une circulation double sens avec double plantation, stationnement unilatéral et pistes cyclables et trottoirs,

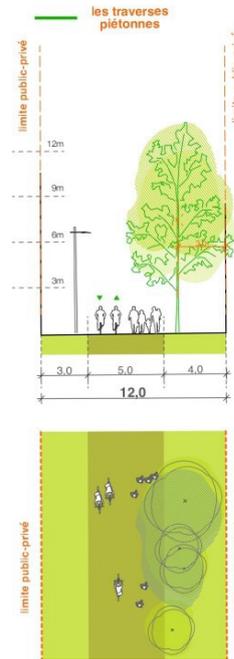


- Le maillage secondaire à sens unique, planté d'un côté, aura une largeur estimée à 12m.



- Les traverses modes doux pourront atteindre 10 à 12 m de large.

- Le Belvédère et le prolongement des traverses de l'axe Nord-Sud seront conçus comme une « zone de rencontre », qui mélange la circulation des véhicules légers à très faible vitesse et une place importante pour les piétons.



Pour limiter les îlots de chaleur et favoriser les mobilités douces, les espaces publics seront plantés.

Le maillage projeté incitera les cheminements doux vers le belvédère et ouvrira le secteur au quartier environnant, assurant un lien entre commerces, équipements et station de tramway, ainsi que le désenclavement de la cité des Tourmarines.

### LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE

Les dessertes riveraines seront aménagées selon les principes de "zone de rencontre", en limitant leur surface dans les îlots privés, autour d'un accès unique, pour favoriser les espaces plantés.

Pour les déplacements de proximité, les itinéraires piétons devront être attractifs, confortables et ponctués d'aménités pour les habitants (jeux d'enfants, tables de pique-nique, agrès sportifs, points de vue remarquables sur la mer).

Le stationnement en surface ne sera pas autorisé sur les parcelles privées. Les parkings devront être enterrés où en ouvrage. Les places PMR pourront déroger à cette disposition.

La mutualisation et le foisonnement du stationnement à l'échelle du projet pourront être proposés.

# FORMES URBAINES

## PRINCIPES COMPOSITION URBAINE

La création d'un nouveau quartier mixte, associera :

- une offre résidentielle répondant aux nouveaux modes d'habiter, avec 6 à 7 secteurs d'habitat collectif structurés en îlots ouverts, avec des hauteurs différenciées. Les prescriptions qui suivent complèteront le règlement de la zone spéciale sUCr,
- une offre d'activités sur 2 secteurs qui préciseront le règlement Ueb2,
- un secteur privilégié pour un équipement public scolaire au nord, avec une localisation alternative au sud.

Le règlement graphique précisera l'emprise de l'espace public pour le passage du tramway.

## ILOTS OUVERTS, IMMEUBLES COLLECTIFS

### Implantation des constructions

L'emprise au sol des constructions sera de 40 % au maximum. Les constructions devront être implantées à l'alignement de l'espace public sur le chemin de la Madrague-Ville.

Toutefois, l'implantation en recul a minima de 4 mètres pourra être acceptée dès lors qu'elle participe à la création d'un parvis pour les commerces et sous réserve d'un traitement de sol similaire à celui du trottoir.

Pour toutes les autres implantations par rapport aux voies et emprises publiques, les bâtiments devront être implantés à l'alignement sans toutefois dépasser 75% du linéaire de façade. Le reste du linéaire restera libre afin de réaliser une interruption de façade et de préserver des vues vers les cœurs d'îlot.

### Hauteur et gabarit des constructions

Les constructions sont limitées en hauteur selon le selon les secteurs définis dans le schéma page 5. Le long des voies publiques, les hauteurs devront être variées.

Les R+1 sur rue seront à une hauteur de 4 mètres pour permettre une mixité et une réversibilité d'usage des rez-de-chaussée.

### Traitement des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés occuperont 45 % minimum de la surface des lots, dont 2/3 seront de pleine terre.

Toute dalle plantée comprenant une épaisseur minimale de 50 cm de terre végétale est considérée comme un espace végétalisé.

Les espaces extérieurs en rez-de-chaussée devront être largement visibles depuis l'espace public.

Les clôtures éventuelles seront implantées en limite du domaine public, elles permettront des percées visuelles (grilles qualitatives) depuis le sol et ne pourront excéder 2m. Les claustras et murs de soubassement ne sont pas autorisés au-delà de

0,50 m depuis le sol.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés et le moins visibles possibles depuis l'espace public.

### Stationnement

Le stationnement en surface n'est pas autorisé sur les espaces privés.

Les rampes d'accès aux parkings souterrains devront être intégrées au bâtiment et non visibles depuis l'espace public.

Les stationnements vélos devront se situer dans le volume des constructions au niveau de la voie publique.

## ACTIVITES

Ce secteur en bordure du Chemin de la Madrague-Ville participera à une diversification du quartier en maintenant des activités économiques, pour prolonger l'histoire du quartier de faubourg et la mise en valeur du patrimoine industriel.

### LOT 4.2 BACCUET

Un polygone de constructibilité s'applique sur site Baccuet afin de permettre une réhabilitation d'une partie du bâtiment en reconstruisant l'autre partie dont la démolition est induite par le passage du tramway.

### Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions seront dédiées à de l'activité économique (artisanat, petites entreprises) et au tertiaire à l'exclusion du commerce. Le tertiaire devra être localisé en étage.

### Implantation des constructions

La trame restante du bâtiment Baccuet sera réhabilitée dans son enveloppe.

La nouvelle construction, adossée au bâti restant s'ouvrira sur la rue avec, en socle, de l'activité mais pas de commerces.

L'implantation du nouveau bâtiment se fera à l'alignement de l'espace public sur le chemin de la Madrague-Ville, les pignons s'implanteront à l'alignement de la travée restante.

Les accès véhicules aux bâtiments ne seront pas autorisés par le chemin de la Madrague-Ville.

### Hauteur et gabarit des constructions

La hauteur de façade de cette nouvelle construction pourra atteindre 16 m, avec une hauteur réduite à 14 m dans l'angle du chemin de la Madrague-ville avec le prolongement du Boulevard Viala pour permettre une accroche visuelle. Les hauteurs sous plafond du RDC devront permettre des activités avec des grands volumes.

### Qualité des constructions

Pour préserver le voisinage, les constructions prévoiront une isolation phonique, olfactive et mécanique.

Les clôtures éventuelles seront implantées en limite du domaine public, elles permettront des percées visuelles (grilles

qualitatives) depuis le sol et ne pourront excéder 2m. les clôtures et murs de soutènement ne sont pas autorisés au-delà de 0,50 m depuis le sol.

### Traitement des espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être ombragés.

### Stationnement

Le stationnement en surface n'est pas autorisé.

Les rampes d'accès aux parkings souterrains ou en ouvrage devront être intégrées au bâtiment et non visibles depuis l'espace public. Un foisonnement ou une mutualisation des stationnements avec d'autres sites peut être proposé. Les stationnements vélos devront se situer dans le volume des constructions au niveau de la voie publique.

### LOT 6.1 ILOT D'ACTIVITÉS NEUF

Ce lot complètera l'offre de locaux d'artisanat et de production du lot 4.2 et pourra prévoir du tertiaire en élévation.

### Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions seront dédiées à de l'activité économique (artisanat, petites entreprises) et au tertiaire, à l'exclusion du commerce. Le tertiaire devra être localisé en étage.

### Implantation des constructions

Un polygone de constructibilité impose des constructions à l'alignement des limites parcellaires sur tout le linéaire des voiries Nord-Sud.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 65% du lot.

Sur les espaces non construits, 10% de pleine terre sont requis. Les accès véhicules aux bâtiments d'économie ne seront pas autorisés par le chemin de la Madrague Ville.

### Hauteur et gabarit des constructions

La hauteur de façade des constructions pourra atteindre 16 m, avec une hauteur réduite à 14 m dans l'angle du chemin de la Madrague-Ville avec le prolongement du Boulevard Viala pour permettre une accroche visuelle qualitative. Les hauteurs sous plafond du RDC devront permettre des activités avec des grands volumes.

### Qualité des constructions

La toiture des bâtiments d'activité devra être végétalisée pour limiter le réchauffement et assurer une visibilité qualitative depuis les bâtiments de logement en surplomb.

Pour préserver le voisinage, les constructions prévoiront une isolation phonique, olfactive et mécanique.

Les clôtures éventuelles seront implantées en limite du domaine public, elles permettront des percées visuelles (grilles qualitatives) depuis le sol et ne pourront excéder 2m. les clau-

tures et murs de soutènement ne sont pas autorisés au-delà de 0,50 m depuis le sol.

### Traitement des espaces non bâtis

Toutes les surfaces non nécessaires aux manœuvres seront végétalisées.

L'espace non bâti sera fermé par un portail ajouré sur la rue.

### Stationnement

Le stationnement en surface n'est pas autorisé.

Les rampes d'accès aux parkings souterrains ou en ouvrage, devront être intégrées au bâtiment et non visibles depuis l'espace public.

Un foisonnement ou une mutualisation avec d'autres sites peut être proposé.

Les stationnements pour les vélos devront être à niveau de la voie publique.

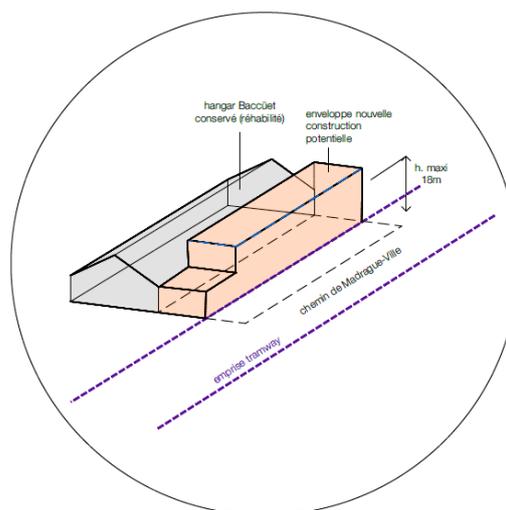


Schéma indicatif des volumes existants et reconstruits sur le hangar Baccuet



# OAP n°MRS-31

Marseille 2<sup>ème</sup>

La Villa Montolieu



# Marseille - «La Villa Montolieu»

La présente orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur dit de la «Villa Montolieu», au cœur d'un vaste îlot constitué par les rues du Bon Pasteur, Montolieu, Malaval, Fauchier et l'avenue Camille Pelletan. L'ensemble se situe dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, à l'articulation entre la ZAC Saint-Charles et le quartier de la Joliette. L'OAP vient compléter le règlement du PLUi afin de maintenir la morphologie du tissu urbain du faubourg en permettant d'organiser le bâti dans la profondeur de l'îlot autour d'une cour traversante entre les rues Fauchier et Montolieu.

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les tissus urbains des faubourgs se caractérisent par l'hétérogénéité des formes bâties, fruit d'une lente sédimentation dans le temps. Situé hors de l'enceinte du centre historique, par-delà les fortifications de Louis XIV, l'îlot Montolieu est plus grand que les îlots des lotissements rationalisés, comme ceux des trois fenêtres. Cette épaisseur, peu pratique, a toujours été l'opportunité de développer un tissu urbain particulier en cœur d'îlot, organisé autour de cours et de passages propices à l'installation d'activités artisanales et de logements atypiques comme les villas urbaines.

L'îlot Montolieu n'échappe pas à ces particularités morphologiques et typologiques. Le bâti le constituant est d'une extrême diversité, allant de petites maisons de ville ou de petits collectifs très modestes rue du Bon Pasteur, à des bâtiments d'activités rue Fauchier ou des immeubles de rapport du XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle le long de la rue Montolieu. Le paysage urbain est très hétérogène et la silhouette est faite de rupture d'échelle entre de simples volumes en rez-de-chaussée et des immeubles en R+5 avec un étage en retrait en attique. Avant les démolitions pour l'agrandissement du groupe scolaire Montolieu, on trouvait un passage artisanal typique, mais en très mauvais état, donnant sur la rue du Bon Pasteur. On trouve encore un passage sous porche au 15 rue Fauchier. Enfin, cet îlot est encore occupé par des activités comme le marché du Soleil et des équipements scolaires et universitaires : l'École de Condé et le Collège Belsunce.

## PROGRAMMATION

L'objectif est d'encourager le renouvellement urbain et l'intensification du tissu existant. Cette OAP vise à la programmation d'un ensemble mixte accueillant des habitations dans tous les étages des bâtiments orientés exclusivement sur la cour traversante en cœur d'îlot et dans les étages des constructions donnant sur la rue Montolieu ainsi que des commerces et activités de service (sous-condition) voire des activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sous-condition) en RDC des constructions donnant sur la rue Montolieu. Environ 60 logements sont prévus.

## LA QUALITÉ URBAINE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### A. INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

#### 1) Pour les constructions ayant leurs façades donnant sur la rue Montolieu

## Rappel des documents d'urbanisme

### PADD du PLUi

L'OAP Montolieu répond, par sa situation géographique (proximité des services de transport), sa programmation, et son aménagement (intensification et amélioration de la place de la nature en ville), à plusieurs orientations du PADD du PLUi.

### 1 Pour une ambition et un positionnement métropolitain

1.4 Mettre en œuvre une stratégie vertueuse de développement

1.4.2 Mettre en œuvre un aménagement durable du territoire respectueux des générations à venir

> Limiter la consommation foncière et le mitage en privilégiant le développement par le renouvellement urbain et la densification ;

> Limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre :

– Structurer les développements urbains autour des centralités et des transports en commun et en favorisant les déplacements en modes actifs (piétons, vélos...)

### 3 Pour une organisation structurée du développement

3.1 Mailler le territoire par des centralités attractives

3.1.1 Structurer le territoire autour de centralités hiérarchisées

> Renforcer les centralités métropolitaines afin de porter le développement et l'image du territoire :

– Optimiser le foncier et le renouvellement urbain afin d'assurer l'essentiel du développement du territoire

3.2 Articuler le développement urbain et les conditions de mobilité

3.2.1 Viser une articulation efficace entre niveau de desserte en transports en commun et développement urbain

## 4. Pour un urbanisme raisonné et durable

4.1. Prendre en compte les nuisances et les risques

4.2 Privilégier le renouvellement urbain et limiter la consommation d'espaces

4.2.1 Prioriser le développement résidentiel dans les enveloppes urbaines existantes

> Privilégier le renouvellement urbain et la densification des tissus pour accueillir les nouveaux logements et les nouveaux services et équipements

4.4 Offrir la proximité aux habitants

4.6 Améliorer le cadre de vie des habitants sur l'ensemble du territoire

4.6.2 Développer la nature en ville

> Conjuguer et adapter intensification végétale et logiques d'évolution urbaine en prenant en compte le contexte, notamment dans les cœurs d'îlots et les espaces libres des parcelles.

Les deux nouveaux bâtiments doivent être en cohérence volumétrique et à l'alignement avec les bâtiments mitoyens existants implantés sur la rue Montolieu. Une attention particulière devra être portée au traitement de la volumétrie afin de ne pas créer de nouveaux murs aveugles.

Une césure dans l'alignement est imposée pour ménager un escalier donnant accès à la cour traversante en cœur d'îlot. Le socle sur la rue Montolieu, composé des anciennes remises à fiacres, doit être reconstitué et les façades existantes doivent être réutilisées dans les nouvelles constructions.

### 2) Pour les constructions implantées dans la profondeur de l'îlot

Les constructions en cœur d'îlot sont implantées de part et d'autre de la cour traversante. En cœur d'îlot, la hauteur de façade des constructions projetée est fixée en harmonie avec les hauteurs de façade observées sur les constructions avoisinantes. La hauteur de façade des constructions en cœur d'îlot ne peut être supérieure à la hauteur de façade des constructions existantes en cœur d'îlot.

### 3) Pour l'ensemble des constructions

Afin de préserver des surfaces d'espaces verts et de préserver la qualité des logements, les constructions ne pourront pas avoir une profondeur de plus de 14 m sauf pour les sous-sols dont la profondeur n'est pas limitée.

La cour traversante et les espaces paysagers attenants constitueront des espaces de loisir et de rencontre pour les habitants. Ils formeront également des espaces de fraîcheur participant à l'amélioration de la place de la nature en ville et à la qualité des logements qui les surplomberont. Afin d'y parvenir, la surface des espaces de pleine terre devra représenter au moins 50 % de la surface des espaces libres.

Un traitement paysager qualitatif, respectant le règlement du SPR devra être déployé sur l'ensemble des espaces libres du projet de

manière cohérente. Les espaces plantés devront être conçus de manière à favoriser autant que possible le développement de la nature en ville en respectant les principes suivants :

- 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.

## B. INSERTION ARCHITECTURALE

L'ensemble des constructions devront respecter le règlement du SPR.

### Une architecture contextualisée

Les constructions nouvelles implantées sur la rue Montolieu feront l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions environnantes en tenant compte de leurs caractéristiques telles que :

- la composition des façades (ordonnancement, rythmes verticaux et horizontaux, nombre de travées);
- la volumétrie des toitures;
- les matériaux et les coloris.

Les constructions en cœur d'îlots seront réalisées en cohérence avec le traitement des constructions implantées sur la rue Montolieu.

### Rez-de-chaussée, soubassements et devantures commerciales

#### Soubassement

Une attention particulière est à apporter à la préservation et l'intégration des façades des remises à fiacres de la rue Montolieu.

En rive nord de la rue Montolieu, des garages ou plutôt d'anciennes remises à fiacres dessinent une séquence architecturale plutôt basse, aujourd'hui discontinuée et pour partie dénaturée. Datant de la deuxième moitié du 19<sup>e</sup> siècle, ces remises, groupées par 3, composaient à l'origine un ensemble ordonné et rythmé par les ouvertures des portes et les décalages successifs accompagnant la pente.

La façade de chaque remise était simplement composée d'une grande porte cintrée fermée par deux vantaux en bois. Les façades réalisées en maçonnerie ordinaire enduite, sont caractérisées par des encadrements de portes en pierres appareillées et des soubassements en pierres dures accompagnant la pente, ainsi que par une corniche haute filante en rive de toiture.

Une de ces séquences a complètement disparu avec la réalisation de l'immeuble de logements années 50. Deux autres ont été fortement dénaturées par des transformations et des surélévations, ne conservant chacune que ponctuellement des éléments initiaux. Une seule, la plus proche de l'école Montolieu, conserve à peu près ses attributs et forme une séquence presque « intacte ».

Les façades des remises ont été déconstruites et conservées. Elles constitueront le soubassement des constructions neuves implantées sur la rue Montolieu en lieu et place des remises à fiacres existantes.

### **Devantures commerciales et enseignes**

Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites conformément au RLPi.

### **Bâches, stores-ban et fermetures**

Les éléments de fermeture (tels que les volets repliables, les stores à enroulement, les grilles extensibles...) seront en harmonie avec l'architecture de l'immeuble et seront invisibles en position d'ouverture.

### **Traitement des clôtures sur voies et emprises publiques**

Le traitement de la clôture sera en harmonie avec le traitement du bâti et le contexte de la rue. 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,...) sera traité de manière intégrée et unitaire.

### **Toiture**

La forme et le volume de la toiture des constructions implantées sur la rue Montolieu seront en harmonie avec la forme et le volume de toiture des constructions mitoyennes. La forme et le volume de toiture des constructions mitoyennes sur la rue Montolieu étant hétérogènes, les toitures des constructions pourront être plates ou en pente (pente comprise entre 25 et 35 %).

Afin de respecter la morphologie traditionnelle du faubourg composée de bâtis aux formes et aux volumes de toitures hétérogènes, les toitures des constructions implantées en cœur d'îlot peuvent être plates ou en pente (pente inférieure à 35 %).

Les toitures-terrasses feront l'objet d'un véritable travail pour répondre aux enjeux de qualité d'usages, de qualité paysagère, et de développement durable. Elles devront :

- pour 80 % d'entre elles, être conçues pour être accessibles et pour au moins 25 % d'entre elles pour des usages privés ou collectifs.
- être conçues pour partie pour pouvoir accueillir des panneaux photovoltaïques.
- englober les organes techniques dans les volumes architecturaux pour les dissimuler (machinerie d'ascenseurs, appareillages de ventilation, et autres ouvrages du génie thermique).

Les toitures-terrasses végétalisées sont a minima de type semi-intensif (complexe de culture de 20 cm d'épaisseur minimum) et permettent le traitement des eaux de pluie courantes.

Les toitures gravillonnées sont évitées et sont uniquement réservées aux toitures non vues des bâtiments existants ou à venir.

Un traitement qualitatif des revêtements de toiture et des menuiseries prenant place en toiture sera mis en œuvre afin de ne pas créer de rupture dans l'aspect général des toitures, notamment sur la rue Montolieu. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

### **Locaux techniques**

Les locaux techniques doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

### **Façades**

Les façades des constructions d'angle, les murs pignon et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu, en harmonie avec celui de la façade principale.

La topographie de la rue doit être prise en compte afin d'échelonner la composition des masses et de l'élévation des façades.

### **Matériaux et coloris**

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.

Le recours à des matières issues de la pétrochimie pour les revêtements de façade (enduit, bardage, etc.) est proscrié.

Les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonné et d'une teinte mate et unie.

Les couleurs des revêtements en accompagnement des façades en pierre devront être choisies en cohérence et en harmonie avec la couleur de la pierre.

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 ;
- les soubassements en pierre froide.

Les couleurs des menuiseries, serrureries, badigeons, passées de toiture... sont choisies de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade.

### **Menuiseries**

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.

L'utilisation d'occultations en matière issue de la pétrochimie, type PVC, est proscrié.

### **Installations techniques**

#### **En façade**

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.

#### **En toiture**

Les installations techniques prenant place sur une toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public, être intégrées dans le vo-

lume de la 5° façade défini dans tous les articles 5 de chaque zone 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\*, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

## LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le projet d'aménagement figurant dans le périmètre de la présente OAP est réalisé dans le cadre du projet NPNRU Centre-ville de Marseille. Il est l'objet d'une contrepartie foncière au profit de l'Association Foncière Logement.

Les sous-destinations suivantes sont permises :

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activité de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipement d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilées
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Bureau

Les constructions autres que celles de la destination « *habitation\** » (à l'exception des locaux techniques ou de stationnement) prendront place dans les rez-de-chaussée des constructions donnant sur la rue Montolieu.

Les constructions de la destination « *habitation\** » occuperont les étages supérieurs des mêmes bâtiments. Les constructions de la destination « *habitation\** » occuperont tous les étages des bâtiments orientés exclusivement sur la cour traversante en cœur d'îlot.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

### A. LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

**Proposer un maximum de logements bénéficiant d'une double orientation :**

- Plus de 80 % des logements sont biorientés ou traversants et ils le sont tous pour les typologies à partir du T3 et plus.
- Les appartements mono-orientés nord ne sont pas admis.

### 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 continu bien isolé qui bloque les rafales de vent ;
- Planter une strate arbustive et une strate arborée à feuillage persistant en cœur d'îlot pour le protéger des retombées venteuses.
- Utiliser des protections solaires qui permettent, en position rabattue, un taux de passage d'air supérieur à 25 %, ce qui permet d'assurer la ventilation naturelle en plus de la protection solaire.

### 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.

### 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 ni l'ensoleillement en hiver ;
- 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.

## B. PRÉVENTION DES RISQUES

### Défense incendie

Un poteau incendie normalisé sera installé en cœur d'îlot pour faciliter l'accès des services de secours à l'ensemble des bâtiments en cœur d'îlot.

Les bâtiments en cœur d'îlot seront équipés de colonne sèche sur chaque cage d'escalier.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Les besoins en termes de desserte par les voies et les réseaux devront être conformes aux modalités d'application définies dans les articles 12 et 13 du règlement de la zone UAp.

L'accès au parking souterrain de l'opération est situé sur la rue Montolieu, à l'opposé de l'escalier menant à la cour traversante afin d'éviter les conflits d'usage et les situations accidentogènes.

La cour traversante est accessible depuis le passage sous porche rue Fauchier et depuis l'escalier implanté rue Montolieu. Cette cour est accessible aux piétons et aux seuls véhicules de secours et de service. L'accès à cette cour par des voitures est proscrit.

L'escalier est positionné perpendiculairement à la rue Montolieu et il occupe une travée en lieu et place d'une ancienne remise transformée en habitation et surélevée d'un niveau.

Un parc de stationnement étant créé en sous-sol, le stationnement voiture et deux-roues motorisés en surface est proscrit.

De plus, chacun des usages bénéficiera d'un accès différencié. L'accès aux commerces/services/activités... se fera depuis la rue Montolieu.

Enfin, les besoins en stationnement devront être conformes aux modalités d'application définies dans l'article 11 du règlement de la zone UAp et dans l'article 3.6 des dispositions générales.

## **FORMES URBAINES**

### **1-2 Les immeubles mitoyens sur rue**

Les immeubles mitoyens sur la rue Montolieu doivent accompagner le bâtiment existant qu'ils encadrent. Le traitement du rez-de-chaussée devra mettre en valeur la reconstitution des façades des remises à fiacre. Un commerce ou un local d'activité pourra occuper le bâtiment le plus à l'est (1) et l'accès au parking devra préférentiellement occuper le bâtiment situé le plus à l'ouest du bâtiment existant (2). Le futur bâtiment à l'est (1) devra proposer un traitement qualitatif du retournement de la façade situé à l'angle de l'escalier donnant accès à la cour intérieure traversante. Cette façade devra respecter la réglementation par rapport aux vues sur la cour d'un équipement scolaire. La largeur de l'escalier devra représenter une travée complète de la façade des remises à fiacre. Concernant le futur bâtiment à l'ouest, il devra proposer un raccordement volumétrique cohérent avec le mitoyen existant dans le prolongement de l'alignement. Les deux nouveaux édifices devront avoir un dernier étage en retrait afin de proposer un traitement du couronnement en cohérence avec le bâtiment existant qu'ils encadrent.

### **3 L'immeuble de coeur d'îlot**

Un immeuble en coeur d'îlot sera implanté conformément au schéma d'aménagement afin de dégager une cour et permettre la réalisation de logement traversant. Cet immeuble composera les façades ouest et sud de la cour intérieure traversante.

### **4. Les villas urbaines**

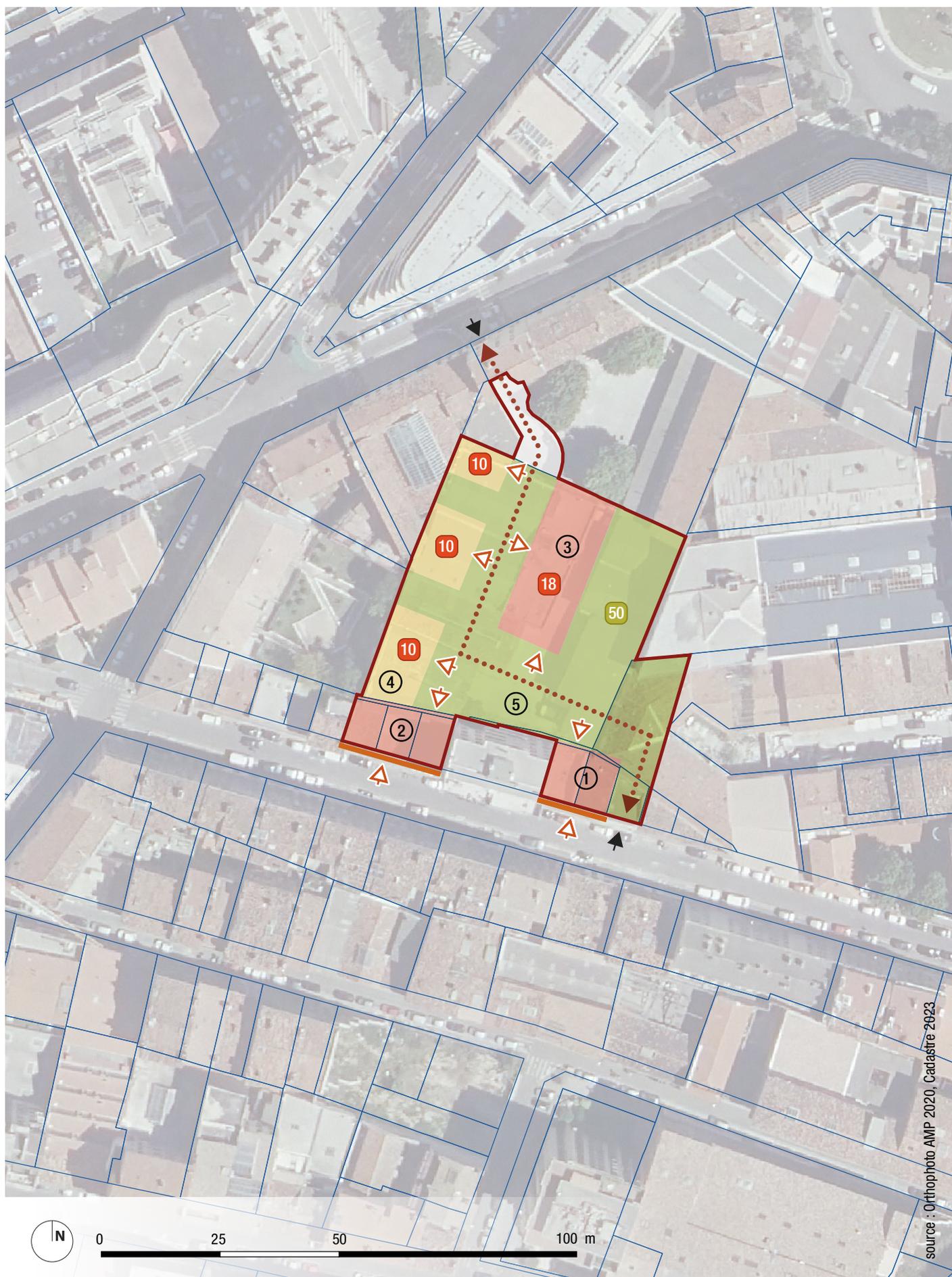
Un ensemble de villas urbaines devra s'implanter en coeur d'îlot sur la limite parcellaire séparative ouest conformément au schéma d'aménagement. Elles devront être implantées en ordre discontinu afin de ménager des césures pour implanter des terrasses ou des jardins pour les logements en rez-de-chaussée. Cet ensemble de villas urbaines composera la façade est de la cour intérieure traversante.

### **5. La cour intérieure traversante et plantée**

La cour intérieure traversante et plantée est un espace commun à l'opération de logements permettant de donner accès aux différents halls. Elle permet aux résidents d'accéder à la fois à la rue Montolieu et à la rue Fauchier, ce qui lui confère un usage traversant. À l'image d'une cour, son sol sera à dominante minérale. Contenu de son ca-

ractère résidentiel, elle sera plantée d'arbres de moyen développement et des dispositifs architecturaux (muret, claustras...) protégeront des vues les logements situés en rez-de-chaussée.

# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



 Périmètre d'application de l'OAP



Parcelaire (source cadastre 2023)

---

### A/ Composition urbaine

-  Continuité obligatoire
-  Accès aux bâtiments
-  Espace libre

### B/ Accessibilité

-  Principe d'accès
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...)  
à créer

### C/ Formes urbaines et implantation

-  Collectifs
-  Petits collectifs
-  Hauteur (en m)
-  Pleine terre (en %)

# OAP n° MRS-32

Marseille 3<sup>e</sup>  
National Nord





# Marseille - "National Nord"

La présente orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur dit « National Nord » composé d'un îlot situé entre le boulevard National au Sud, et la rue des Cigarières et la traverse Magnan au Nord.

L'ensemble se situe dans le 3<sup>e</sup> arrondissement de Marseille à proximité immédiate du secteur de l'OIN Euroméditerranée, du Métro National et du futur tramway, secteur propice au renouvellement et à l'intensification urbaine et présentant des capacités constructives permettant plus de densité en centre-ville.

L'OAP vient compléter le règlement du PLUi en précisant les intentions de projet sur ce secteur voué à muter. Elle complète les OAP multi-sites QAFU, CUT et NEVSR.

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Situé dans le quartier arrière-portuaire du secteur Moulins Docks Libres Villette (MDLV), quartier paupérisé de centre urbain, marqué par la désindustrialisation, qui mixe habitat ancien ouvrier, entrepôts et locaux d'activités, au bâti souvent dégradé, le secteur agrège un tissu ancien, assez dégradé et imbriqué de locaux d'activités, d'entrepôts artisanaux, de petits immeubles de faubourg. Il est traversé par quelques étroites voies privées en impasse autour d'une entreprise industrielle en activité sur 1 hectare : les Moulins de Storione.

Sur l'îlot « National Nord », malgré l'ouverture de la rue des Cigarières en 2015, réalisée et livrée en même temps que l'ensemble des Docks Libres, l'îlot National/Salengro/Caravelle/Cigarières représente encore une emprise étanche de grande superficie qui nuit au maillage des déplacements de proximité, à une appropriation qualitative des espaces publics et à la création de liens sociaux entre habitants.

Dans ce secteur, de nombreux immeubles de logements font l'objet d'arrêtés de mise en sécurité, des friches liées au départ de grandes entreprises d'activités sont présentes la Ville de Marseille avec l'institution du périmètre de ZAD de la Façade Maritime Nord, puis la Métropole ont décidé la mise en œuvre et le maintien d'une veille foncière sur le secteur. Ainsi, une convention d'intervention foncière avec l'EPF PACA. Cette convention d'intervention foncière a permis la maîtrise foncière de nombreux immeubles sur le boulevard National par l'EPF qui a acté leur démolition, laissant ainsi place à de vastes terrains vagues.

L'îlot « National Nord » fait partie du périmètre pour lequel la Métropole et Euroméditerranée ont été lauréat de l'AMI France 2030 - Démonstrateur Ville Durable en mai 2021. Il fait partie des opérations qui ont obtenu un financement par décision du 1<sup>er</sup> ministre du 19 février 2025. L'AMI a pour but d'accompagner financièrement la transformation de la fabrique de la ville en stimulant l'innovation, accélérant la transition écologique et visant la répliquabilité.

## PROGRAMMATION

Il est projeté sur les 12 parcelles du tènement foncier de l'îlot National nord, de procéder au recyclage foncier d'immeubles de logements en grande majorité concernés par des arrêtés de mise en sécurité. Il s'agit de réaliser sur deux bâtiments, une opération de mixité verticale mêlant la réimplantation en BRS-A d'activités productives existantes sur le secteur et logements en BRS, tout en prévoyant une réversibilité des surfaces. Cette action a ainsi une vocation entièrement sociale non seulement en termes de logements, mais également en termes d'activités.

Il s'agit de proposer une offre de locaux ayant tendance à disparaître des secteurs urbains denses vers la périphérie (loyers ou acquisition de locaux neufs trop coûteux pour ces petites entreprises d'activité productive), afin de répondre aux besoins de ces entreprises implantées sur le secteur. L'intérêt de cette action est ainsi de donner une place à des activités économiques pouvant être considérées comme un gisement d'emplois susceptible de bénéficier aux habitants et qui génèrent de la richesse pour le territoire.

Le projet vise également à introduire davantage de mixité dans des bâtiments et quartiers monofonctionnels, tout en anticipant et prévoyant l'évolution des bâtiments grâce à une réversibilité des surfaces. La réversibilité a été travaillée sur le gabarit des bâtiments avec des hauteurs de planchers conformes à plusieurs destinations, des circulations et une épaisseur de bâti permettant de dégager les plateaux favorisant ainsi mixité et réversibilité, et d'assurer un plus grand confort et sécurité des locaux (traversant, espaces extérieurs, évacuation incendie).

Le projet prévoit ainsi l'implantation de 2 bâtiments en R+6 d'environ 1250 m<sup>2</sup> d'activité en BRS-A en pied d'immeubles et 5300 m<sup>2</sup> de logements en BRS en étages, soit environ 80 logements.

# LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

## A. INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

### 1) POUR LES CONSTRUCTIONS AYANT LEURS FAÇADES DONNANT SUR LE BOULEVARD NATIONAL

Le projet se structurera depuis le boulevard National, où les façades des futurs bâtiments respecteront un principe d'alignement sur la voie.

Les rez-de-chaussée de ces bâtiments seront occupés par des locaux d'activités, ils seront donc pensés comme un espace d'articulation entre les bâtiments et l'espace public de cet axe structurant. La pointe ouest de l'îlot pourra également accueillir des locaux de services permettant ainsi d'offrir une animation en pied d'immeuble au croisement avec l'avenue Roger Salengro.

Trois espaces publics venant interrompre l'alignement sur le boulevard National seront aménagés sur l'îlot, visant ainsi à améliorer le cadre de vie de l'îlot :

- L'implantation des bâtiments sera interrompue en sa partie centrale pour ménager une trouée visuelle non constructible ayant vocation à rester en espace public dont les franges avec les bâtis seront aménagées en espaces verts.

Cet espace sera le support de cheminements raccordant le boulevard National et la rue des Cigarières et la traverse Magnan, en respectant un principe de façades urbaines sur les deux côtés Est et Ouest de la trouée créée. Cette trouée visuelle constituera un espace de respiration urbaine ouvrant sur le paysage lointain. Elle formera également un espace de fraîcheur participant à l'amélioration de la place de la nature en ville et à la qualité des logements qui la surplomberont.

- A l'Est, en limite du secteur de l'OAP et aux abords des bâtiments existants conservés, une césure dans l'alignement est imposée pour aménager une liaison piétonne via un escalier donnant accès à la rue des Cigarières et permettant de mailler le secteur. Un retour de façade sera réalisé afin d'éviter un mur pignon aveugle et ainsi favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments. Cette structuration permettra de penser l'opération à l'échelle de l'îlot afin de favoriser sa cohérence urbaine tout en améliorant les conditions de desserte du site.
- A l'Ouest, le pignon à l'intersection entre le boulevard National et l'avenue Roger Salengro sera laissé libre pour réaliser une façade en pouce de l'îlot et éviter un mur aveugle imposant tout en proposant une ouverture visuelle depuis la traverse Magnan sur le cœur d'îlot. L'objectif est de créer ainsi un espace public qui permet d'aérer le tissu, de mettre en valeur le bâtiment existant à l'angle de Salengro/Magnan et d'animer le rez-de-chaussée du bâtiment projeté.

### 2) POUR LES CONSTRUCTIONS IMPLANTÉES SUR LA TRAVERSE MAGNAN ET LA RUE DES CIGARIÈRES

Au Nord, la forte différence altimétrique implique une hauteur de façade plus élevée car dimensionnée sur le boulevard National, mais qui reste en cohérence avec les grandes hauteurs des silos des moulins de Storione et des immeubles construits lors de l'opération Docks Libres.

L'écart de niveau permettra l'intégration de niveaux de stationnements enterrés ou semi-enterrés et les accès aux halls des logements.

### 3) POUR L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS

Afin de permettre la réversibilité des bâtiments et une meilleure flexibilité, la structure, le cloisonnement et les points d'appui des bâtiments seront étudiés avec une recherche de compacité, des trames dites « poteaux-poutres » en évitant les refends qui imposent une organisation des volumes à tous les niveaux.

De manière à créer des plateaux modulables et facilement adaptables à tout type de destination, les noyaux de circulation seront déportés en périphérie, en intégrant la sécurité, la prévention et la réduction des nuisances entre destinations dans la conception du bâtiment. Ainsi, les circulations de type coursives seront privilégiées.

Les stationnements seront intégrés au bâti, en étage enterré ou semi-enterré et pourront faire l'objet d'une étude de mutualisation entre activité et logements.

Le socle des constructions (volume du rez-de-chaussée) ne pourra pas avoir une profondeur de plus de 17m.

Pour les étages, afin de préserver la qualité des logements, mais favoriser la réversibilité programmatique, la profondeur des constructions est limitée à 14 mètres pour le corps du bâti, avec une profondeur de 3 mètres supplémentaires pour la distribution de la circulation.

La profondeur des sous-sols enterrés ou semi-enterrés n'est pas limitée.

Un traitement paysager qualitatif devra être déployé sur l'ensemble des espaces libres du projet de manière cohérente. Les espaces plantés devront être conçus de manière à respecter l'OAP NEVSR.

Par ailleurs, les espaces verts seront végétalisés en prenant en compte les enjeux bioclimatiques liés aux îlots de chaleur en vue de l'amélioration de la qualité environnementale et paysagère du secteur. Les essences méditerranéennes seront à privilégier dans un souci d'économie des réserves en eau.

## **B. INSERTION ARCHITECTURALE**

### **1) UNE ARCHITECTURE CONTEXTUALISÉE**

Les constructions nouvelles feront l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions environnantes en tenant compte de leurs caractéristiques telles que :

- la composition des façades ;
- la volumétrie des toitures ;
- les matériaux et coloris.

### **2) FORMES URBAINES**

Les bâtiments proposés devront s'inscrire conformément au schéma d'aménagement.

Afin de favoriser l'insertion urbaine des immeubles projetés, ces derniers se rapprocheront des formes urbaines des immeubles mitoyens existants. Pour ce faire des retraits et des attiques seront prévus pour créer une uniformité au niveau des hauteurs.

Les bâtiments seront implantés à l'alignement des voies et trouées constituant les traversées Nord-Sud et sur le boulevard National.

Concernant la hauteur, les bâtiments seront en R+6 depuis le boulevard National.

Le dernier niveau comportera un linéaire de retrait de 2m minimum afin de couronner le bâtiment et correspondre aux formes urbaines voisines et atténuer les ruptures d'épannelage entre les tissus.

Les stationnements seront intégrés dans un socle bâti, enterrés ou semi-enterrés du fait de la forte différence de niveau entre les voiries mais au traitement qualitatif pour l'espace urbain en évitant de longs linéaires aveugles.

### **3) REZ-DE-CHAUSSÉE, SOUBASSEMENTS ET DEVANTURES COMMERCIALES**

#### **Soubassement**

En frange Nord, les socles semi ou complètement enterrés seront traités pour ne pas offrir de façade aveugle sur tout leur linéaire.

#### **Devantures commerciales et enseignes**

Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame et les composantes architecturales de l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent.

#### **Bâches, store-ban et fermetures**

Les éléments de fermeture seront en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

#### **Clôtures sur voies et emprises publiques**

Le traitement de la clôture sera en harmonie avec le traitement du bâti et le contexte de la rue. L'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public sera traité de manière intégrée et unitaire.

#### **Toitures**

Les toitures seront de préférence en toit-terrasse.

Le dernier étage sera traité en retrait de 2m minimum.

Les toitures intermédiaires seront conçues pour être accessibles.

Les organes techniques seront intégrés dans les volumes architecturaux pour les dissimuler.

Les toits-terrasse végétalisés seront à minima de type semi-intensif (complexe de culture de 20cm d'épaisseur minimum) et permettront le traitement des eaux de pluie courantes.

Les toitures gravillonnées seront évitées et seront uniquement réservées aux toitures non vues des bâtiments existants ou à venir.

#### **Locaux techniques**

Ils doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

#### **Façades**

Les façades des constructions d'angle, les murs pignon et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu, en harmonie avec celui de la façade principale.

La topographie de l'îlot doit être prise en compte afin d'intégrer les façades au dénivelé.

#### **Matériaux et coloris**

Le choix des matériaux doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique, avec l'aspect des constructions voisines.

Les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonné et d'une teinte mate et unie.

La façade pourra être revêtue de parement fixée mécaniquement, collée ou maçonnerie.

Les couleurs des revêtements en accompagnement des façades en pierre devront être choisies en cohérence et en harmonie avec la couleur des parements.

Les revêtements tels que les enduits et les peintures sont interdits sur :

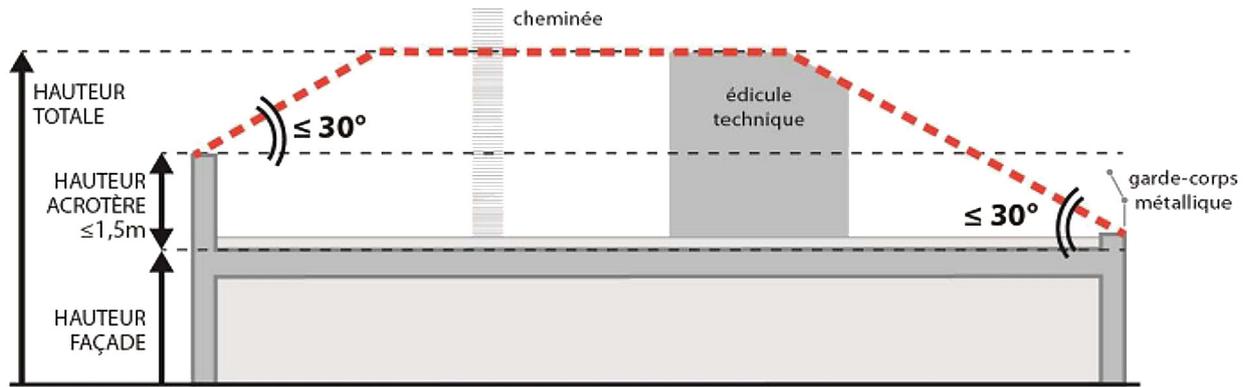
- les éléments d'architecture et les décors ;
- les parements de façade.

Les couleurs des menuiseries, serrureries, badigeons, passées de toitures sont choisies de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade.

#### **Menuiseries**

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 façade.

## Installations techniques



Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

### En façade

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.

### En toiture

Les installations techniques prenant place sur une toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public, être intégrées dans le volume de la 5<sup>e</sup> façade tel que défini à l'article 5 de la zone UA dont les dimensions sont définies par le schéma ci-dessus.

### Et :

- pour les antennes et cheminées traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres installations techniques, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans un objectif de maintien des activités existantes sur le quartier, des locaux d'activité productive prendront place aux rez-de-chaussée des constructions donnant sur le boulevard National, leur hauteur libre entre planchers sera supérieure ou égale à 3,5m et leur surface de plancher sera au maximum de 1500 m<sup>2</sup>.

Les logements occuperont les étages supérieurs des bâtiments, avec une hauteur libre entre planchers supérieure ou égale à 2,80m, permettant ainsi la réversibilité des bâtiments. Leur surface de plancher sera au maximum de 6000 m<sup>2</sup>.

La réversibilité devra faire l'objet d'une modification ou révision du présent document pour autoriser d'autres destinations que celles prévues.

Ainsi les sous-destinations suivantes sont autorisées :

- industrie et entrepôt en rez-de-chaussée ;
- commerce de détail et restauration, uniquement pour le rez-de-chaussée de la pointe ouest de l'îlot ;
- logements ou bureaux aux étages.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

### A. LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Proposer un maximum de logements traversants ou bénéficiant d'une double orientation :

- tous les logements sont bi-orientés ou traversants ;
- les appartements mono-orientés Nord ne sont pas admis.

Se protéger du Mistral et profiter d'une aération naturelle :

- orienter les pièces de nuit, pièces d'eau, garages et autres locaux nécessitant peu de surfaces vitrées, préférentiellement en façade Nord-Ouest pour constituer un front bâti continu bien isolé qui bloque les rafales de vent ;
- utiliser des protections solaires qui permettent, en position rabattue, un taux de passage d'air supérieur à 25% ce qui permet d'assurer la ventilation naturelle en plus de la protection solaire.

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.

Mettre en place des protections solaires adaptées à leur orientation :

- sur les façades Sud : mettre en place des éléments fixes horizontaux pour une bonne gestion des apports

solaires au fil des saisons sans entraver la vue sur l'extérieur ni l'ensoleillement en hiver ;

- sur les façades Est et ouest : mettre en place des éléments fixes verticaux ou des systèmes rétractables 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.

## **B. PREVENTION DES RISQUES**

### **Défense incendie**

Un poteau incendie normalisé sera installé en limite pour faciliter l'accès des services de secours à chaque bâtiment.

Les bâtiments seront équipés de colonne sèche sur chaque cage d'escalier.

Les planchers et cloisons donnant sur les cages d'escalier seront traitées de manière privilégiée en pare-feu de manière à limiter les risques de propagation d'incendie.

### **Risque inondation**

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'applique sur ce secteur.

La conception des projets devra prendre en compte les prescriptions du PPRI (caractéristiques et implantations des constructions, aménagement des stationnements, traitement des espaces libres...) afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

## **LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

En matière de stationnement les obligations seront a minima :

- pour le logement d'une demi place par logement créé ;
- pour le commerce, l'entrepôt et l'industrie d'une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

## **LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

L'îlot est en zone de bonne desserte, il est desservi par la ligne 2 du métro, par les lignes de bus 70, 88, 89 et 530, ainsi que par la future extension du tramway Arenc – National – Belle de Mai.

## **LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX COLLECTIFS**

Les besoins en termes de desserte par les voies et les réseaux devront être conformes aux modalités d'application définies dans les articles 12 et 13 du règlement de la zone SUnR.

La création de traversées piétonnes permettra de mailler le secteur, d'améliorer son accessibilité et la fluidité des déplacements à l'échelle du site. En favorisant les mobilités actives, elle encouragera les habitants à utiliser les services de transport en commun présents à proximité du secteur.

De plus, chacune des destinations bénéficiera d'un accès différencié. L'accès aux locaux du rez-de-chaussée se fera depuis le boulevard National, l'accès aux étages pourra se faire depuis le boulevard National ou la traverse Magnan et la rue des Cigarières.

Les accès aux parkings souterrains des constructions sont situés sur la traverse Magnan et la rue des Cigarières afin de profiter de la différence de niveau avec le boulevard National et éviter les conflits d'usage et les situations accidentogènes sur le boulevard National.

Le parc de stationnement intégrera une zone de stationnement pour les deux-roues, motorisées ou non.

Le secteur est actuellement totalement desservi par les réseaux.

# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



## LEGENDE

 Périimètre d'application de l'OAP

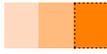
### A/ Composition urbaine

-  Principe d'alignement avec possibilité d'interruption
-  Composition de façade urbaine à structurer ou à créer (interruption et retrait possible)
-  Trouée non constructible

### B/ Espace public et accessibilité

-  Principe d'accès
-  Principe de liaison douce à créer
-  Trouée non constructible végétalisée (à vocation paysagère et de raccordement)
-  Espace public à créer / requalifier (emprise à préciser)

### C/ Formes urbaines et implantation

-  A Activités et services (en rez-de-chaussée sur le bd National)
-  M Mixité et réversibilité fonctionnelle verticale
-  R+6 Hauteur maximale (depuis le bd National)
-  Principe d'implantation des bâtiments (socle - corps de bâti - attique)
-  Espace libre

# OAP n° MRS-33

Marseille 12<sup>e</sup>  
Moulins Maurel



# Rappel des documents d'urbanisme

## Les objectifs du PADD

### **Pour un aménagement durable propice au développement du territoire et respectueux des habitants et générations à venir**

- Inscrire la requalification d'une friche industrielle comme une nouvelle polarité du quartier et de ses alentours en optimisant le foncier et limitant la consommation d'espace au sol.
- Prendre en compte le contexte urbain de reconquête et la création de nouvelles infrastructures de transport.
- Porter des objectifs ambitieux et durables en matière d'environnement, de qualité de vie, d'attractivité, de développement économique et territorial qui s'inscrivent dans les intentions de la récente loi Climat et Résilience.
- Créer un pôle de développement et d'emploi au bénéfice de l'économie locale, des usagers et des habitants du quartier.
- Développer les aménités autour des fonctions accueillies et des ambiances du site en prenant en compte le traitement des interfaces avec le quartier.

### **Renforcer la solidarité territoriale**

- Conforter et accompagner le développement économique local et renforcer l'attractivité du territoire avec une offre d'activités plurielles et fonctionnelles : formation, bureau, espaces d'hospitalité, commerces, activités de services et activités productives.
- Installer des équipements collectifs à vocation sociale, mais également des commerces et services d'agrément, de bien-être, de restauration afin de répondre aux besoins de proximité comme du quotidien pour les usagers.

### **Prendre en compte les risques et les nuisances et s'en prémunir**

- Prévenir et maîtriser les risques naturels et industriels dans le projet d'aménagement, notamment via la prise en compte et le traitement du risque mouvement de terrain présent sur une partie du site, du risque incendie bâtementaire et de la dépollution du site.
- Intégrer les différents risques et nuisances en amont lors de la conception des projets d'aménagement et développer des approches innovantes de gestion des risques pour permettre des aménagements adaptés.

## LIMINAIRE

Le site des Grands Moulins Maurel s'étend sur 1,52 ha et se situe dans un secteur péri-urbain de l'Est du 12<sup>e</sup> arrondissement de Marseille entre deux centralités, les Trois-Lucs et le noyau villageois de la Valentine. Il est enclavé entre l'avenue des Peintres Roux, la rue des Trois Lucs et la traverse de la Serviane. Le secteur est caractérisé par un socle de reliefs doux rythmés par des vallons ouverts sur les contreforts des massifs du Garlaban et de l'Etoile. De ce fait, des axes de transit se sont implantés en fond de vallée, bordés d'activités commerciales, d'industries et des logements de type pavillonnaire. Le secteur a fait l'objet d'une urbanisation relativement rapide au 20<sup>e</sup> siècle, marquée par une histoire industrielle riche. Des usines ont ainsi vu le jour le long de la rivière de l'Huveaune dont les Grands Moulins Maurel en 1860, qui se spécialise dans la fabrication de semoule de blé et dont l'activité perdurera jusqu'en 2013. Les Moulins Maurel deviennent ainsi un témoin de l'architecture industrielle du territoire, et ses silos à grains, un marqueur vertical fort du paysage du secteur.

La requalification de cette friche industrielle doit ainsi s'imaginer en cohérence avec ce passé industriel, tout en réinventant ses usages afin d'en faire un espace accessible, productif, agréable, vivant, investi par toutes et tous. Véritable lieu de mixité sociale et fonctionnelle, l'aménagement du site regroupera un ensemble d'activités diverses et complémentaires au service de l'économie du secteur, de son attractivité.

## Enjeux et objectifs

- Préserver et requalifier les formes urbaines issues du passé industriel.
- Développer une programmation mixte de services, de petites activités productives, de commerces et d'offres événementielles et de restauration.
- Aménager des espaces de déambulation qualitatifs, des percées visuelles et des liaisons piétonnes afin d'ouvrir le site à son environnement direct et de favoriser les échanges inter-quartiers.
- Réaliser des espaces de stationnement nécessaires (tous véhicules confondus) adaptés aux activités et à la fréquentation prévues dans le cadre du projet.

## QUALITÉS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ORGANISATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les opérations de réhabilitation/reconstruction devront prendre en compte le passé industriel du site et mettre en valeur son patrimoine architectural afin de respecter la mémoire du lieu (conservation des silos à grains, lieux bruts avec structures métalliques, béton apparent, etc.). La qualité des constructions devra être recherchée ainsi que des implantations et des gabarits respectueux des vues vers le paysage et de l'architecture environnante.

Les démolitions de bâti devront permettre de retrouver une composition d'ensemble autour d'espaces libres, de percées visuelles (notamment entre les quartiers Rampauds et Vaudrans) et de porosités piétonnes permettant d'ouvrir le site à son environnement.

Les espaces de cheminement devront être requalifiés et aménagés, afin de permettre une meilleure lisibilité du site. En fonction des conclusions des études géologiques, et après accord des services techniques compétents, les espaces libres dans les zones stables recevront des plantations.

## Prise en compte du risque géologique

Au-delà du respect des prescriptions des dispositions générales du règlement (tome L) relatives à ce risque, des études géologiques devront être menées sur la totalité du site des Moulins Maurel qui permettront, notamment, de délimiter les zones stables et instables. Dans les zones instables, la dés-imperméabilisation du sol est interdite afin d'éviter toute infiltration des eaux dans le sol. La plantation de nouveaux végétaux ainsi que la réalisation de parkings souterrains sont également interdites.

Si les études géologiques devaient classer une partie du site en zone stable, une faible dés-imperméabilisation du sol et des parkings souterrains pourraient être autorisés sur ces zones avec l'accord des services techniques compétents après examen de ces études.

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes sur le site (matériaux, couleurs...). Une approche esthétique et artistique autour de l'art urbain pourra être intégrée pour le traitement de façade des anciens silos, en travaillant sur l'enveloppe extérieure des bâtiments.

## LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le site devra accueillir des activités économiques mixtes à dominantes, événementielle, artisanales et tertiaires, afin de transformer cet ancien site industriel en nouvelle centralité attractive.

Le projet doit être une réelle opportunité de changement d'usage et de pratique sociale : restauration, petits commerces, artisanats, marchés de producteurs, détente, bureaux, espace de coworking, petite logistique urbaine, événementiel...

Le projet se développera sur une surface d'environ 12 500 à 13 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (sdp) et proposera une mixité fonctionnelle répartie de la façon suivante :

- Jusqu'à 8 000 m<sup>2</sup> de sdp de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » dont à minima 3 000 m<sup>2</sup> d'artisanat industriel ;
- Jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de sdp de commerces et activités de services dont à minima 500 m<sup>2</sup> pour les activités de service. Les surfaces dédiées au commerce devront privilégier des petites unités ;
- Jusqu'à 3 000 m<sup>2</sup> de sdp consacrés à la restauration ;
- Jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de sdp destinés au centre de congrès et d'expositions ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Une petite surface pourra être dédiée aux constructions agricoles si besoin.

L'évolution des constructions d'habitation existantes sont autorisée dans le cadre du projet d'ensemble. Les nouvelles surfaces liées aux logements, hébergement, sont par ailleurs interdites.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

### TRAME VERTE ET PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Afin de ménager un lieu de rencontre au cœur de la mixité fonctionnelle prévue sur le site, il apparaît important de privilégier un cadre végétalisé de qualité. Un travail sur la renaturation du site devra être mené pour étudier les opportunités en toiture, sur les façades et sur les structures industrielles.

Concernant les espaces libres, les possibilités de désimperméabiliser le sol et de planter sont conditionnées aux conclusions des études géologiques et à l'accord des services techniques compétents.

Il conviendra que le projet trouve le juste équilibre entre la prise en compte du risque géologique, la qualité de vie des nouveaux espaces aménagés (notamment la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain).

Les aménagements paysagers devront privilégier autant que possible :

- La plantation d'espèces végétales adaptées au climat ;
- La création d'îlot de fraîcheur et d'espaces ombragés ;
- La création d'espaces de pleine terre végétalisés.

La préservation des arbres existants devra être favorisée, en particulier en limite Nord-Ouest avec la centrale à béton et sur la partie Sud-Est du site.

D'autre part, le PLUi intègre une OAP multithématique 'Nature en ville – Santé – Résilience' pour la prise en compte, dans le cadre des projets urbains, des enjeux de :



**Nature en ville** : Il s'agit de protéger la nature existante et de l'adapter au contexte, d'organiser la continuité des sols naturels, de valoriser plusieurs strates de végétation (arborée, arbustive, herbacée...) et de veiller à la qualité des pieds d'arbres.



**Cycle de l'eau** : Il s'agit à la fois de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie dans les sols, d'améliorer la transparence hydraulique des aménagements, de protéger la fonctionnalité écologique des cours d'eau et de leurs berges mais également de valoriser l'eau de pluie, dans la limite des usages permis par la réglementation.



**Urbanisme favorable à la santé** : Il s'agit de proposer des orientations sur les axes prioritaires que sont le développement et la sécurisation des modes doux, la qualité des espaces libres, la lutte contre les îlots de chaleur urbains et la réduction de la vulnérabilité des populations aux sources de nuisances et de pollutions.

Les 3 thématiques, répondant à des enjeux contemporains liés au changement climatique, et portées par l'OAP sont déclinées en 14 fiches actions, et 44 orientations générales et opérationnelles à intégrer dans la réflexion du projet, le plus en amont possible.

### GESTION DE L'EAU

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite, de même que l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

La rétention des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site.

La désimperméabilisation des espaces libres et la capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluie sont conditionnées aux conclusions des études géologiques et à l'accord des services techniques compétents.

## **IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES BÂTIMENTS**

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur et tendre vers des constructions à énergie passive. Des protections solaires adaptées devront être prévues pour limiter les apports solaires en été tout en les privilégiant l'hiver. Les matériaux locaux, biosourcés, recyclés ou recyclables seront privilégiés. L'implantation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque est souhaitable et devra faire partie d'une composition architecturale cohérente avec le traitement global du site.

## **RISQUES ET NUISANCES**

### **RISQUE D'INONDATION**

Le site se trouve à proximité immédiate de la confluence de 2 axes d'écoulement des eaux de pluie. Une attention particulière devra être portée à la circulation des eaux de ruissèlement et à la mise en place de mesures de précaution pour réduire la vulnérabilité en particulier pour les rez-de-chaussée et les sous-sols.

### **RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Voir encart situé au début du document.

### **NUISANCES ACOUSTIQUES**

Les constructions devront respecter les normes acoustiques en vigueur afin de préserver les usagers des nuisances sonores induites par les axes routiers environnants.

## **LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Au regard des destinations des constructions, le projet doit intégrer un nombre de places de stationnement adapté et suffisant en fonction de l'environnement urbain et de l'affluence attendue.

Le projet devra intégrer à minima les ratios suivant :

- Pour le bureau, l'artisanat et le commerce : 1 place voiture par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;
- Pour l'artisanat industriel : 1 place voiture par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;
- Pour la restauration : 1 place voiture par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;
- Pour les deux-roues motorisés : 1 place par tranche de 6 places de stationnement voiture exigées ;
- Pour les vélos : 1m<sup>2</sup> de stationnement vélo par tranche de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.

Des places de stationnement (voitures, deux-roues motorisés et vélos) doivent également être prévues en supplément pour répondre aux besoins engendrés par les activités liées à l'enseignement, à la santé, à l'action sociale ainsi que les activités sportives et culturelles.

Les parkings voitures et deux-roues motorisés en surface sont proscrits, sauf pour les dépose-minutes et les aires de livraison temporaires. Les stationnements (voitures et deux-roues

motorisés) devront donc être regroupés dans un parking souterrain et/ou en silo afin de répondre aux besoins des visiteurs, salariés et, si possible, livraisons tout en préservant les espaces accessibles au piéton.

En tenant compte de la programmation prévue, de la localisation du projet, de la fréquentation attendue, il paraît nécessaire de prévoir un ou plusieurs parkings d'une capacité totale de 250 à 300 places voitures minimum. Concernant les deux-roues motorisés, au moins 65 places de stationnements semblent nécessaires en complément du/des parking(s) voitures.

Un ou plusieurs espaces dédiés au stationnement vélo seront prévus dans le site afin de répondre aux besoins et inviter à l'utilisation de ce mode de déplacement. Au moins 50m<sup>2</sup> de stationnements vélos sont nécessaires dans le cadre du projet.

## **LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Le site est desservi par la ligne de bus n°4 La Rose-La Valentine avec une fréquence de 4 passages par jour. Il n'y a pas de projet de développement d'axes de transports en communs alternatifs prévus, ni d'amélioration de la desserte de la ligne 4. Le secteur est ainsi très peu desservi par les transports en commun ce qui en fait une zone où les usagers sont actuellement très dépendants des véhicules motorisés (voiture, moto...).

Un maillage de liaisons piétonnes et de pistes cyclables devra être aménagé sur le périmètre du site afin de pouvoir relier les différents espaces via des cheminements doux. Ce maillage devra permettre de relier également les quartiers environnants ainsi que le futur itinéraire vélo structurant le long de l'avenue des Peintres Roux prévu pour 2030.

## **LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

### **DESSERTE ET ACCÈS AU SITE**

Le site est enclavé entre l'avenue des Peintres Roux (RD4) à l'Ouest, la rue des Trois Lucs à la Valentine au Nord et la traverse de la Serviane à l'Est. Un rond-point marque l'angle du site au Sud, le rond-point Charles Humel.

La route des Trois Lucs à la Valentine est une voie de desserte de quartier qui supportera l'accès principal au site pour les véhicules motorisés de moins de 3.5 tonnes en raison des fragilités géologiques du site. Compte tenu de la longueur du linéaire, 2 accès véhicules pourront être créés sur cette voie, en accord avec la réglementation et les services compétents de la Métropole.

La traverse de la Serviane est une courte voie étroite bordée de platanes. Les véhicules visiteurs emprunteront cette voie pour accéder à la route des Trois Lucs à la Valentine et donc au site des Moulins Maurel. Il pourrait être envisagé de rouvrir l'accès véhicules motorisés existant.

L'avenue des Peintres Roux est un axe de transit structurant pour les véhicules légers et les poids lourds, classée en Boulevard Urbain Multimodal (BUM) au plan de mobilité métro-

politain. L'avenue fait l'objet d'un objectif de fluidité du trafic, ce qui implique une limitation de la création de nouveaux piéages ou intersections. Seule l'accès, à sens unique, pour les poids lourds pourra trouver place sur cet axe. Une sortie devra être étudiée au nord sur la contre-allée. La géométrie et le positionnement exact de ces accès devront faire l'objet d'une validation de la direction de la voirie. Aucun accès véhicule motorisé ne pourra être réalisé depuis le rond-point au sud.

## **EAU POTABLE ET EAUX USÉES**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux électriques, gaz et internet devront être dimensionnés vis-à-vis des besoins du projet.

## **LES FORMES URBAINES**

Pour tenir compte de l'enjeu patrimonial du site, il est proposé de valoriser une partie des constructions et de ne permettre la démolition que des bâtiments les moins emblématiques.

## **BÂTIS EXISTANTS À RÉNOVER ET/OU RÉHABILITER:**

### **LES SILOS ❶**

Les silos seront réhabilités et la toiture pourra être aménagée. Pour l'aménagement de la toiture, la destruction/reconstruction de la construction existante en attique au-dessus des silos est possible.

La hauteur totale ne dépassera pas les volumes de l'existant (hauteur silos + construction en attique).

L'aménagement et/ou la reconstruction du volume en attique devra maintenir un retrait par rapport à la façade sur rue des silos.

### **LES MOULINS ❷**

Les anciens moulins feront l'objet d'une réhabilitation.

En cohérence avec les aménagements possibles en toiture des silos, la destruction/reconstruction de la construction existante en attique est possible.

La hauteur totale ne dépassera pas les volumes de l'existant (hauteur moulins + construction en attique).

### **LES BÂTIMENTS EN PIERRE ❸**

Ces bâtiments donnant sur la route des Trois-Lucs et traverse de la Serviane feront l'objet d'une réhabilitation dans les volumes existants en gardant les façades en pierre et brique.

### **LA TOUR ❹**

Le projet devra respecter l'implantation et les volumes du bâtiment existant en conservant les formes générées par les terrasses existantes.

Le traitement des façades et l'aménagement d'ouvertures restent libres afin de faciliter le changement d'usage sur ce bâtiment.

La hauteur totale ne dépassera pas les volumes de l'existant.

## **BÂTIS À CRÉER**

### **LA HALLE - NOUVELLE CONSTRUCTION SUR L'AVENUE DES PEINTRES ROUX ❺**

La nouvelle construction aura une hauteur de 10m maximum. Cette hauteur totale pourra être augmentée de 2,5m sur un tiers de la surface du toit pour accueillir des aménagements spécifiques liés à de l'agriculture urbaine. La construction devra s'implanter dans la zone délimitée sur le schéma associé.

La marge de recul vis-à-vis de l'avenue des Peintres Roux devra être respectée.

### **LE PARKING SILO ❻**

Construit dans une logique de cohérence avec les anciens silos, la hauteur totale du parking silo ne pourra pas dépasser 22m (y compris avec les éventuels panneaux photovoltaïques en toiture).

La construction devra s'implanter dans la zone délimitée sur le schéma associé.

La marge de recul vis-à-vis de l'avenue des Peintres Roux devra être respectée.

Un retrait supplémentaire de la construction devra être pris en compte afin de préserver la vue sur la façade des silos.

### **BÂTIS EXISTANTS POUVANT ÉVOLUER :**

Les autres constructions existantes peuvent être réhabilitées dans le volume existant ou démolies si besoin.

De nouvelles constructions pourront être réalisées dans la zone délimitée sur le schéma associé mais en cohérence avec le projet architectural d'ensemble tant dans leur implantation que dans leur traitement de façade et de toiture. Il sera privilégié une construction dans un volume identique et la hauteur totale de la nouvelle construction ne dépassera pas la hauteur totale de l'ancien bâtiment à cet emplacement.



 Périètre d'application de l'OAP

 Parcellaire (source cadastre 2023)

### A/ Composition urbaine

-  Principe d'alignement en retrait
-  Principe de traitement architectural harmonieux des façades
-  Mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  Principe de vue à préserver

### B/ Espace public et accessibilité

-  Principe de voie interne de desserte
-  Autre accès routier envisageable
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Espace accessible aux piétons à créer/requalifier (emprise à préciser)
-  Principe de liaison piétonne à créer

### C/ Formes urbaines et implantation

-  Bâti existants à réhabiliter
  -  Les silos
  -  Les moulins
  -  Les bâtiments en pierre
  -  La tour
-  Bâti à créer
  -  La halle
  -  Le parking silo
-  Bâti existants pouvant évoluer
-  12 Hauteur totale maximale des constructions nouvelles (en m)
-  He Obligation de conserver la hauteur totale des constructions existantes

# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



9 - Modification n°4 approuvée le 06/10/2025

AGAM - juillet 2025  
source : Orthophoto AMP 2020, Cadastre 2023