



## AVENUE DE LA CANEBIÈRE

SCÉNARIO 6

8 octobre 2014

# AVENUE DE LA CANEBIÈRE

## SCÉNARIO 6

EPF PACA

### **TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES**

Jean-Michel SAVIGNAT  
Myriam BLANC  
110 rue Consolat  
13 001 Marseille  
t 04 91 50 22 88  
f 09 71 70 22 58  
agence@territoiresurbains.fr

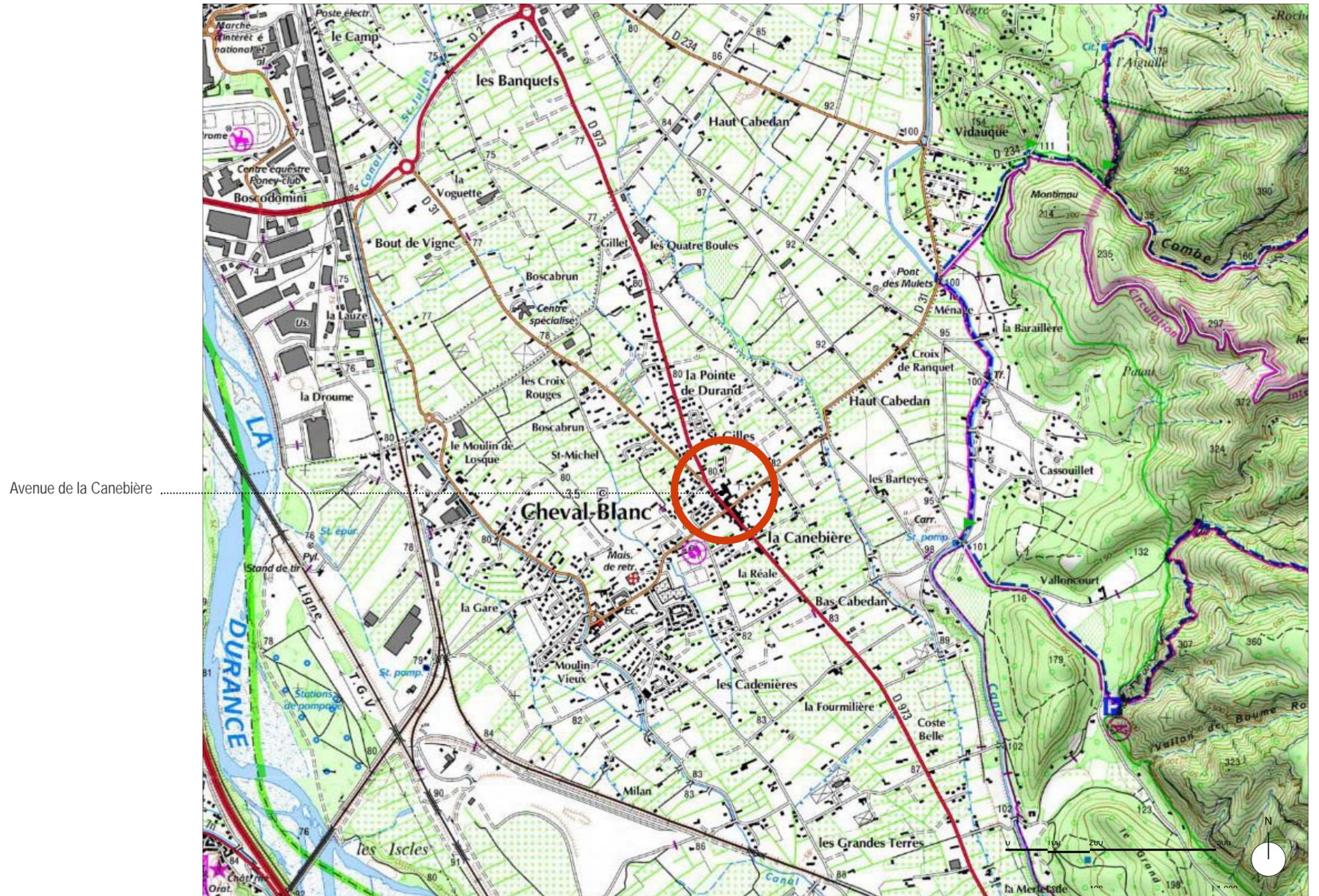
### **AUDIT ET SERVICES IMMOBILIERS**

Anne SELLE  
37 avenue Sainte Victoire  
13 100 Aix-en-Provence  
t/f 04 42 63 17 82  
anneselle.asi@free.fr

### **ITINÉRAIRES**

Philippe JANNY  
Batiment 1  
33 Rue Floralia  
13 009 Marseille  
t 04 91 72 70 33  
f 09 56 19 46 80  
itineraires.janny@laposte.net

# CHEVAL BLANC



# AVENUE DE LA CANEBIÈRE

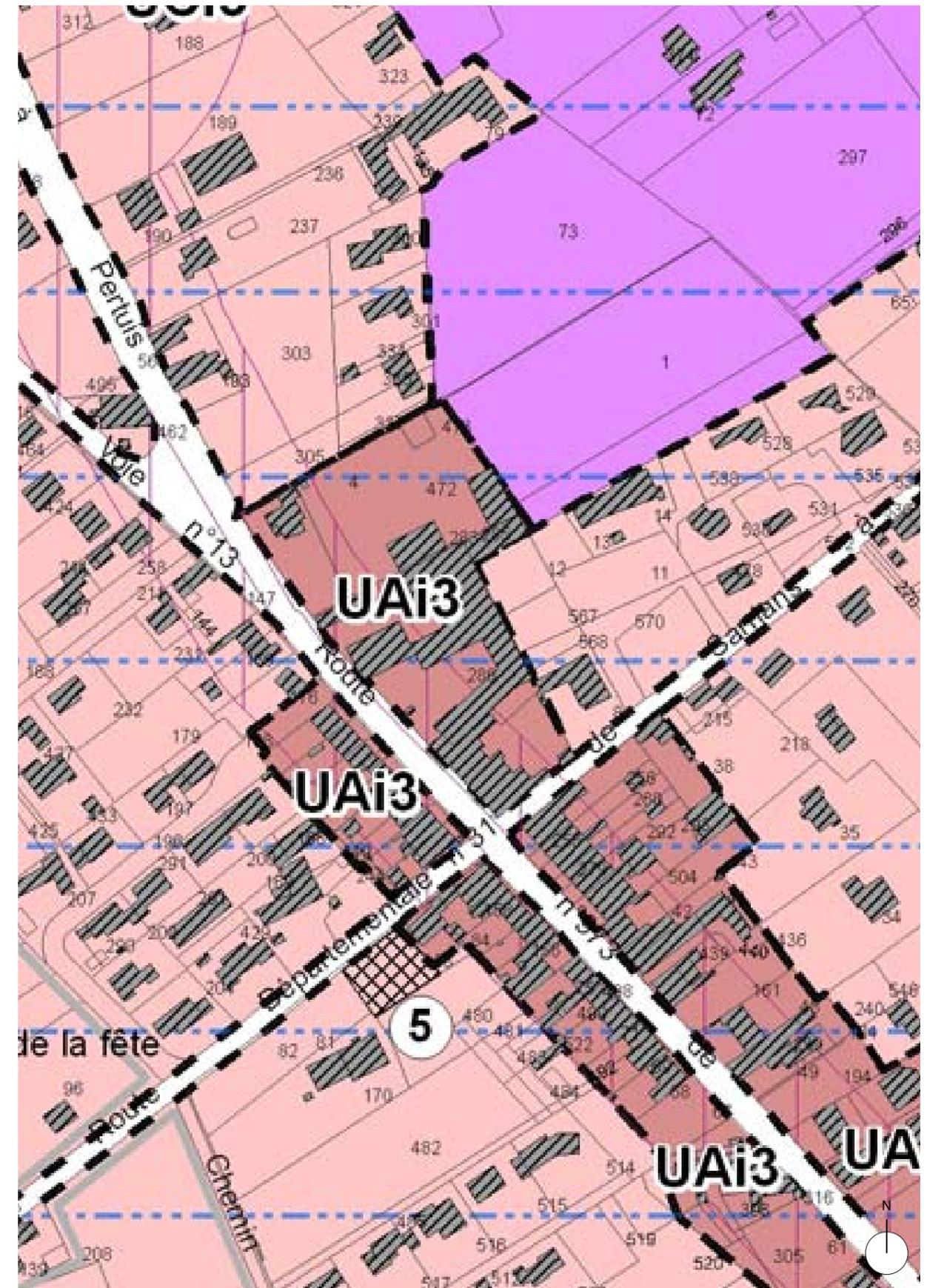
secteur d'étude



## DONNÉES RÉGLEMENTAIRES

### ZONE UAi3

RISQUE D'INONDATION	plancher habitable situé à 0.5 m au dessus du terrain naturel
LOGEMENTS SOCIAUX	obligation de créer 25% de logements sociaux à partir de 4 logements réalisés
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	les construction sont implantées à l'alignement des voies sur une profondeur de 20 m au delà des 20 m, les constructions sont autorisées si leur hauteur est inférieure à 3.50 m
EMPRISE AU SOL	non réglementé
HAUTEUR MAXIMUM	les faitages des constructions doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA
STATIONNEMENTS	en sous-sol sont interdits  pour les logements : 2 places par logements de moins de 50 m <sup>2</sup> SDP 3 places par logements de plus de 50 m <sup>2</sup> SDP 1 place maximum par logement social  pour l'activité : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> SDP  pour les équipements publics : 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> SDP
ESPACES LIBRES	aménagement en espaces verts plantés 10 % minimum du terrain à aménager
COS	non réglementé



# DONNÉES FONCIÈRES

## ASSIETTE FONCIÈRE INITIALE

PARCELLES	SUPERFICIE	NATURE
000 AE 4	10 m <sup>2</sup>	bâtie
000 AE 235	963 m <sup>2</sup>	bâtie
000 AE 283	220 m <sup>2</sup>	bâtie
000 AE 285	20 m <sup>2</sup>	non bâtie
000 AE 286	3 573 m <sup>2</sup>	bâtie
000 AE 472	3 338 m <sup>2</sup>	bâtie
000 AE 473	112 m <sup>2</sup>	bâtie
<b>TOTAL</b>	<b>8 236 m<sup>2</sup></b>	

## ASSIETTE FONCIÈRE AJOUTÉE

PARCELLES	SUPERFICIE	NATURE
000 AE 12	560 m <sup>2</sup>	non bâtie
000 AE 13 partiellement	71 / 335 m <sup>2</sup>	non bâtie
000 AE 567	395 m <sup>2</sup>	non bâtie
000 AE 605 partiellement	246 / 949 m <sup>2</sup>	non bâtie
000 AE 614 partiellement	327 / 1 790 m <sup>2</sup>	bâtie
000 AE 569 partiellement	310 / 853 m <sup>2</sup>	parking communal
<b>TOTAL</b>	<b>1 909 m<sup>2</sup></b>	

assiette foncière  
d'une surface de **8 236 m<sup>2</sup>**

assiette foncière ajoutée  
d'une surface de **1 909 m<sup>2</sup>**



extrait cadastral – 1/2000

## LES ENJEUX



Le site se situe le long de la Canebière, qui compose l'ancien village rue.

Il se compose d'un ensemble de parcelles et comprend une ancienne maison de maître et une série de hangars devant être démolis.

Les enjeux :

- créer un ensemble de logements mixte en privilégiant les orientations sud ouest - nord est données par la Grand' rue et la trame parcelle agricole ;
- réaliser une place le long de la Canebière ;
- amorcer une future liaison entre la Canebière à la route des Taillades



## SCÉNARIO 6

- 59 logements (25 logements sociaux + 34 logements libres)
- 7 lots à bâtir
- la maison de maître démolie
- une place de 525 m<sup>2</sup>
- l'accueil médical positionné en rez-de-chaussée de l'immeuble sur la place ou la voie nouvelle
- 2 ou 3 petits commerces

- lots à bâtir 
- emprise des stationnements intégrés 
- dalles hautes végétalisées 
- espaces verts privatifs 
- terrasses privatives 
- espaces verts résidentiels 
- trottoirs 
- chaussées et stationnements 
- allée résidentielle 



schéma d'aménagement - 1/1000

# AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS

- ..... régulariser le chemin de la Piboulo
- ..... créer une allée résidentielle (circulation réduite)
- ..... créer une place de village de 525 m<sup>2</sup> visible depuis l'avenue de La Canebière
- ..... amorcer une future liaison entre la Canebière à la route des Taillades à sens unique (après la desserte du parking intégré de l'îlot B)



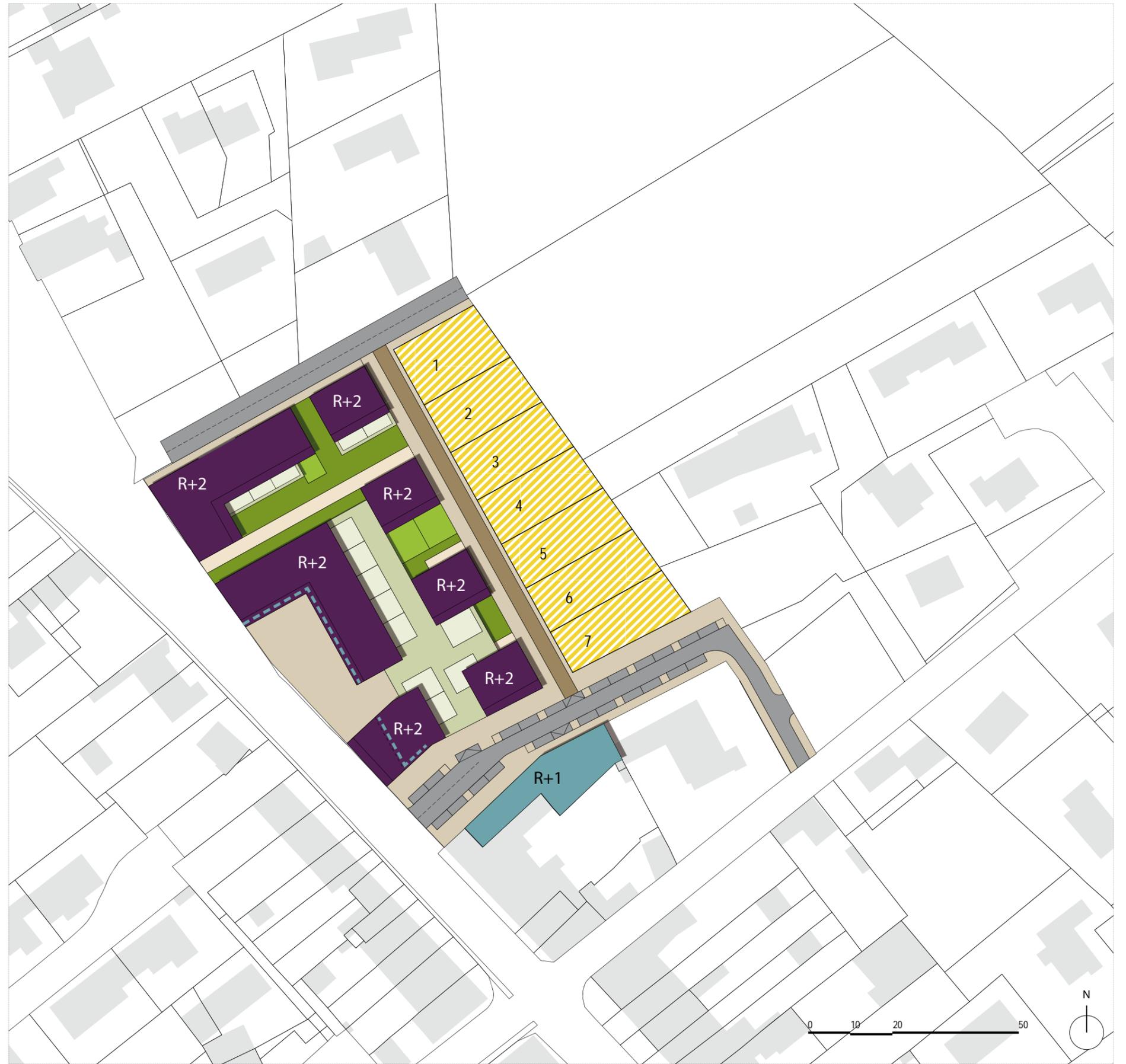
aménagement des espaces publics – 1/1000

# RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

## PROGRAMME

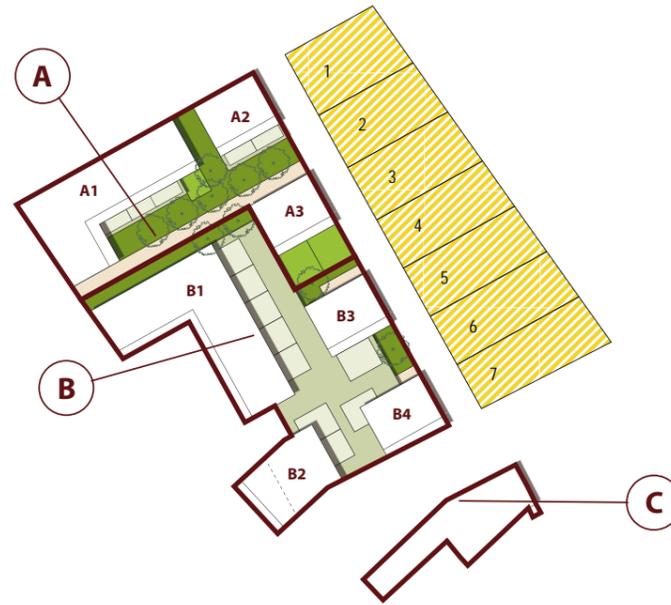
SURFACE PARCELLAIRE	10 604 m <sup>2</sup>
ESPACE PUBLIC AMÉNAGÉ	3 638 m <sup>2</sup>
EMPRISE DES ÎLOTS	4 439 m <sup>2</sup>
LOTS À BÂTIR	2 010 m <sup>2</sup>
SDP COMMERCES / SERVICES	615 m <sup>2</sup>
SDP LOGEMENTS	3 975 m <sup>2</sup>
DENSITÉ DE LOGEMENTS BRUTE	62 log./ha
STATIONNEMENT	133 pl.
	109 places logements - activités
	24 places publiques

lots à bâtir	
rez-de-chaussée commerciaux	
commerce, service	
logements collectifs	
individuel superposé	
maisons en bande	



répartition typologique – 1/1000

# CONSTRUCTIBILITÉ



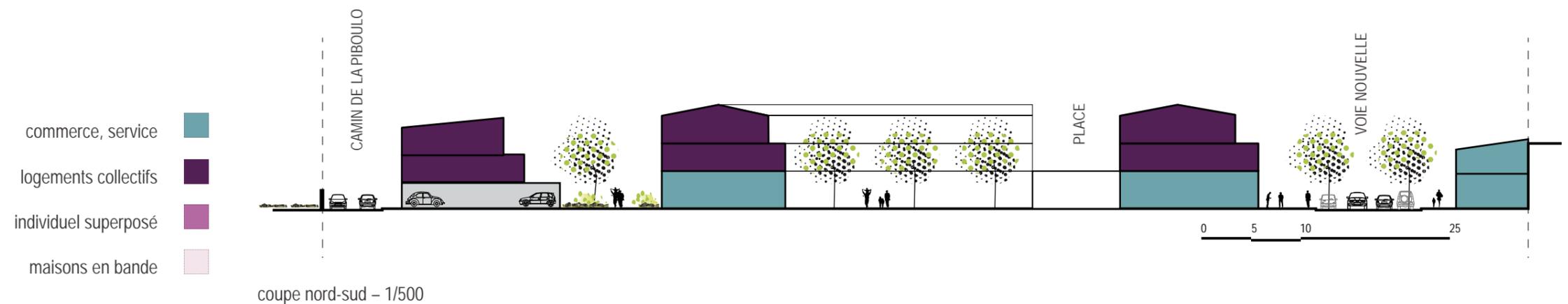
	typologie	hauteurs projetés	SHOB	SDP activité	SDP logements	nombre logements	stationnement
îlot A	habitat collectif A1	R+2	1340	-	1085	16 *	18 pl.int
	habitat collectif A2	R+2	370	-	300	4 *	10 pl.int
	habitat collectif A3	R+2	532	-	431	5 *	
îlot B	habitat collectif B1	R+2	1701	301	1077	18	76 pl.int
	habitat collectif B2	R+2	638	65	452	6	
	habitat collectif B3	R+2	370	-	300	5	
	habitat collectif B4	R+2	409	-	331	6	
îlot E	activité commerce	R+1	309	250	-	-	5 pl.int
<b>TOTAL</b>			<b>5 669m<sup>2</sup></b>	<b>615</b>	<b>3 976m<sup>2</sup></b>	<b>59</b>	<b>109 pl.</b>

\* logements sociaux

## LES LOTS

1	342 m <sup>2</sup>
2	315 m <sup>2</sup>
3	333 m <sup>2</sup>
4	324 m <sup>2</sup>
5	340 m <sup>2</sup>
6	356 m <sup>2</sup>
7	357 m <sup>2</sup>

**TOTAL 2 010 m<sup>2</sup>**



59 LOGEMENTS + 7 LOTS

40% LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

60% LOGEMENTS LIBRES (LOTS COMPRIS)

logements locatifs aidés   
logements libres 

