

• **MARSEILLE (13)**



**MARSEILLE (13009) – CRÉATION D'UN PROJET DE
LOGEMENTS COLLECTIFS**

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ARKADEA

CAS PAR CAS - LES ANNEXES

GROUPEMENT

EVEN CONSEIL

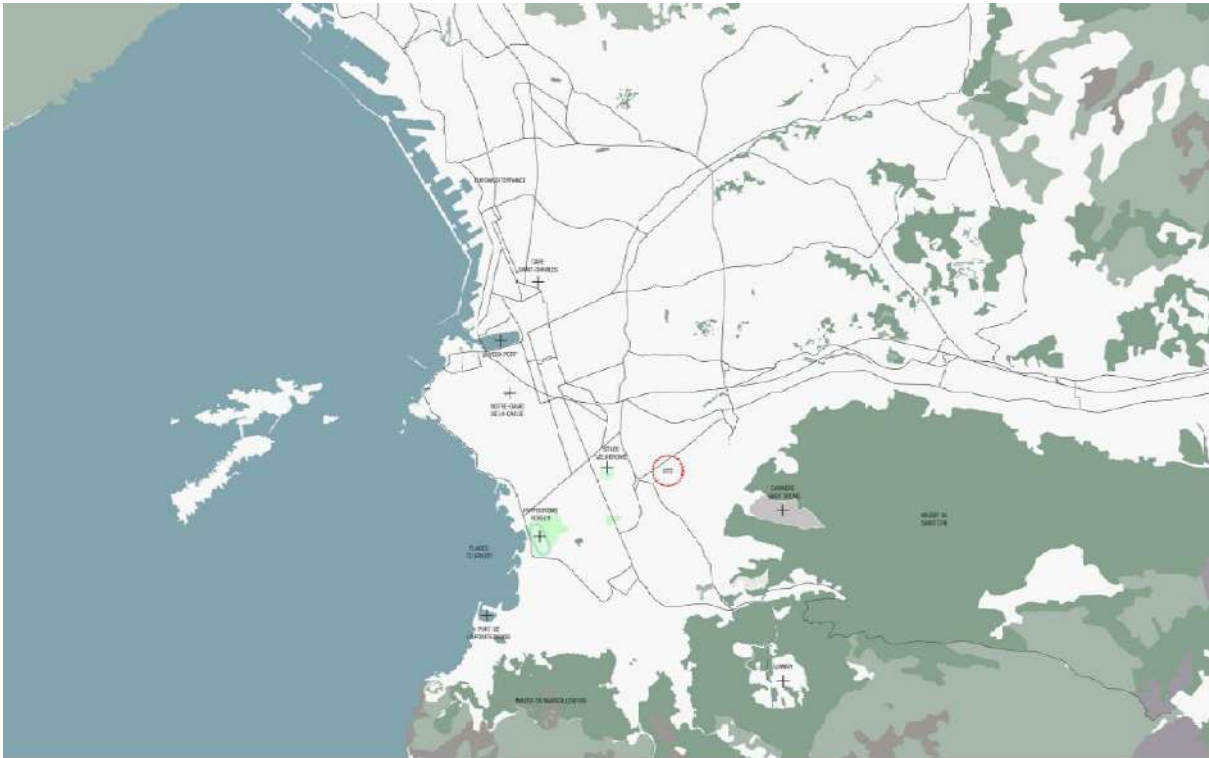
09 NOVEMBRE 2021

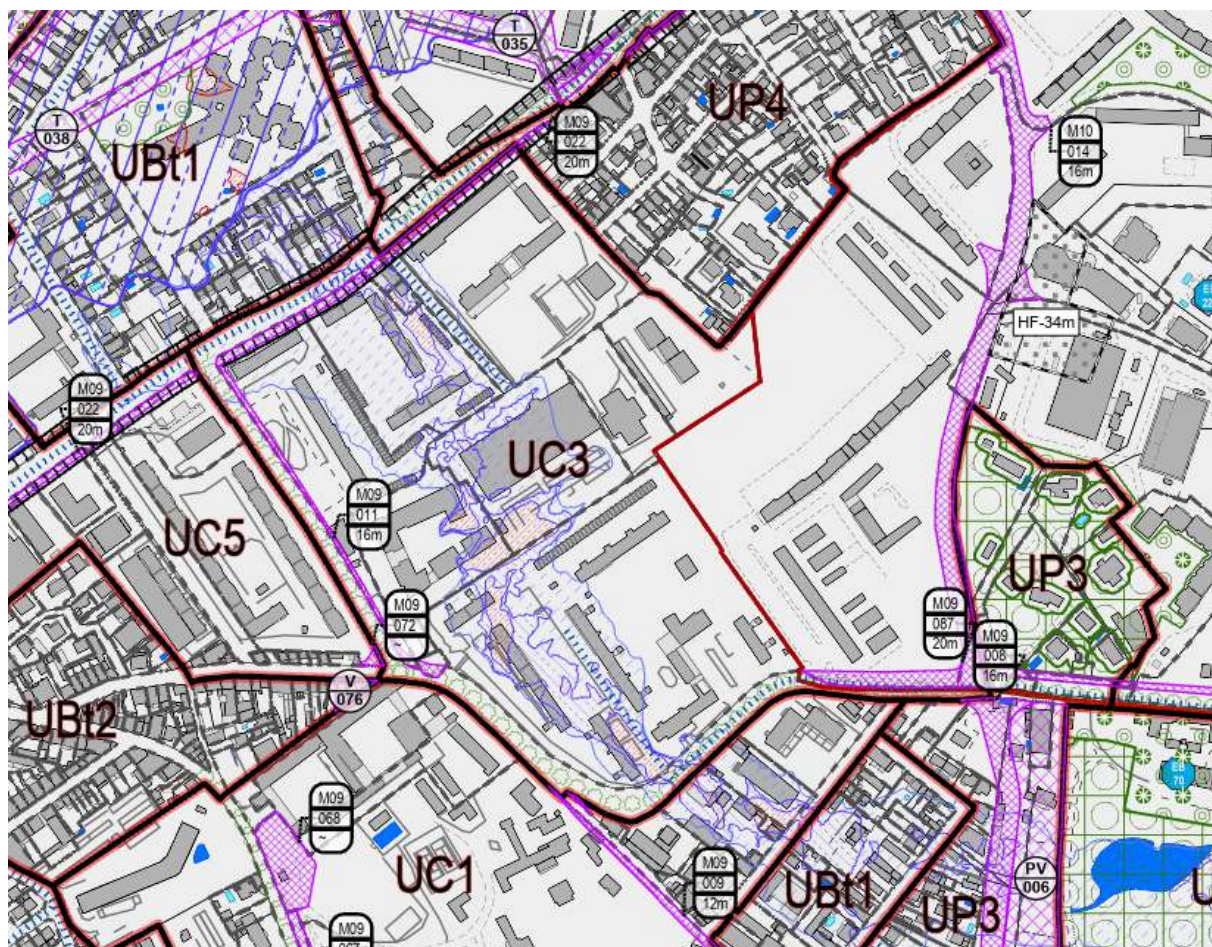
SOMMAIRE

1.	ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION ET ZONAGE DU PLU.....	3
2.	ANNEXE 3 : PLAN DU PROJET (VOIR PAGE SUIVANTE).....	4
3.	ANNEXE 4 : PLAN DES ABORDS DU PROJET / OCCUPATION DU SOL.....	6
4.	ANNEXE 6 : PROXIMITE AUX SITES NATURA 2000	7
5.	ANNEXE 6 : PERSPECTIVES DU PROJET ET PRESENTATION DU SITE INITIAL	7

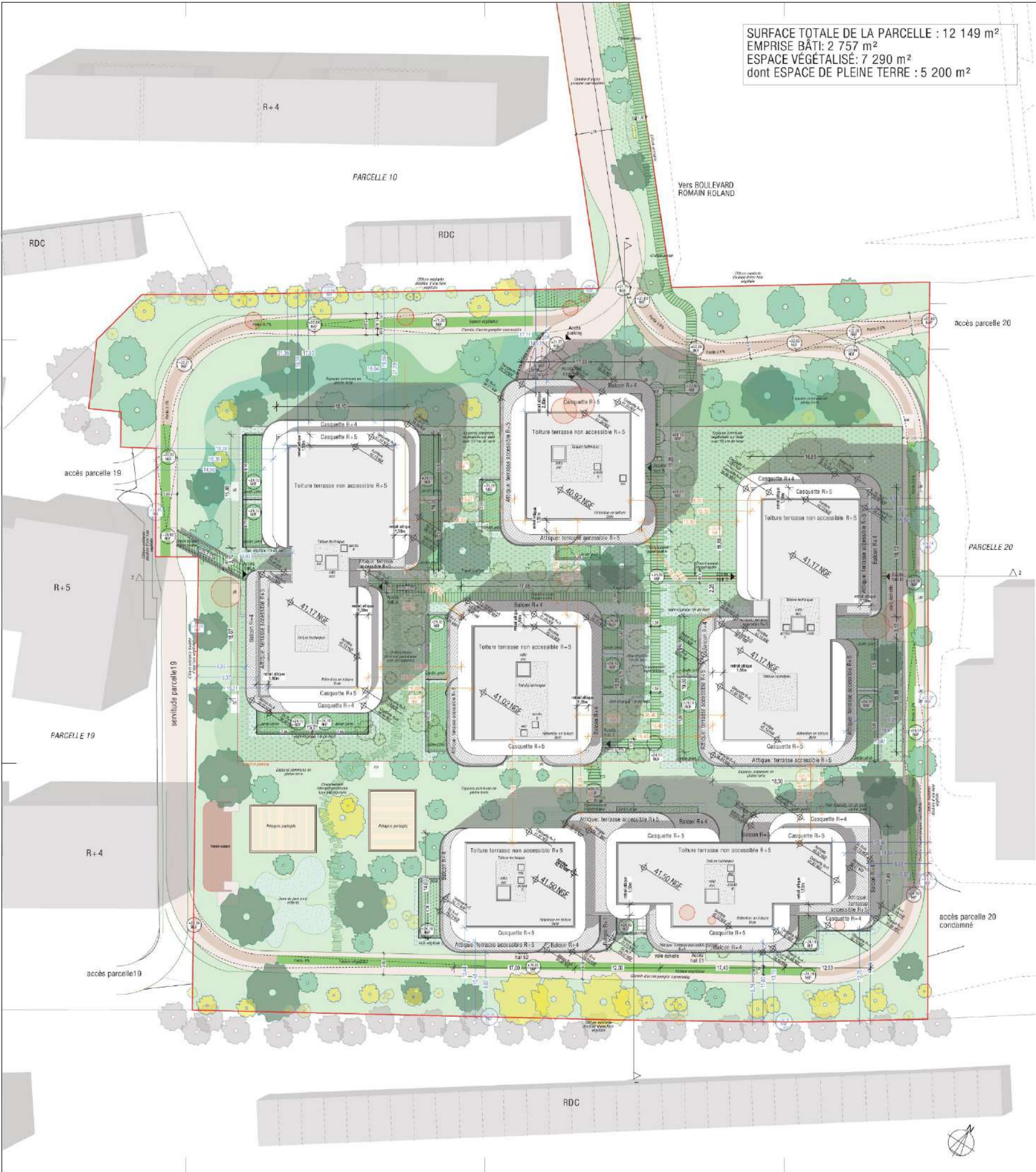
1. Annexe 1 : Plan de situation et zonage du PLU

Localisation du site de projet dans la ville de Marseille – 9^{ème} arrondissement





2. Annexe 3 : Plan du projet (voir page suivante)



LÉGENDE

Légende arbre

- Arbres parcelle voisine
- Arbres existants conservés à grand développement
- Arbres existants conservés à moyen développement
- Arbres plantés à moyen développement
- Arbres plantés à grand développement
- Arbres existants repiqués

Légende revêtement de sol perméable

- espace végétalisé en pleine terre
- jardin privé en pleine terre
- haie végétale H:1M
- espace végétalisé sur dalle (50cm ep terre)

Légende revêtement de sol imperméable

- terrasse et balcon accessibles
- toiture non accessible finition gravillon
- casquette protection solaire
- voie d'accès et chemin d'accès
- cheminement piéton imperméable

Cotation bleu - prospect en limite séparative (art 7)
Cotation orange - prospect entre construction (art 8)
Cotation noire - côtes corps de bâti + retrait attique

3. Annexe 4 : Plan des abords du projet / Occupation du sol

UN ENVIRONNEMENT URBAIN HÉTÉROGÈNE



Vue du site depuis le boulevard Romain Rolland



Vue du site depuis le boulevard Romain Rolland



Le boulevard Romain Rolland vers l'Ouest



Vue de la voie d'accès au site



Le boulevard Paul Claudel



Vue du boulevard Romain Rolland éloigné

LES 9^e ET 10^e ARRONDISSEMENTS DE MARSEILLE : UNE VARIÉTÉ DE TISSUS URBAINS AUTOUR D'UNE PRÉDOMINANCE VÉGÉTALE

Les 9^e et 10^e arrondissements de Marseille, et plus spécifiquement le quartier de Sainte-Marguerite, sont constitués d'une grande variété de tissus urbains, qui s'entrecroisent parfois sans réelle transition urbaine. Le site, situé entre les boulevards Paul Claudel et Romain Rolland, à environ un kilomètre de l'avenue du Prado, est au cœur de l'une de ces rotules urbaines.

Entouré de nappes de tissu résidentiel, il s'inscrit au sein d'une poche de grands ensembles d'habitations qui s'étire vers le 10^e arrondissement. Pourtant, ces deux tissus sont réunis autour d'une **densité végétale importante**, qui s'étend dans les coeurs d'îlots, les jardins privés, se concentrant vers le Parc de la Maison Blanche et vers le sud, jusqu'au Vallon de la Panouse.

Dans ce contexte, ce n'est pas tant par son gabarit que dénote le bâtiment existant, bien qu'il soit parmi les plus hauts du secteur, que par son implantation sur une dalle minérale et imperméabilisée. En effet, sur la parcelle, on note la présence de moins d'une dizaine d'arbres, qui peinent à s'épanouir entre le parking souterrain, les stationnements aériens et les voies d'accès.

UN ENCLAVEMENT PARADOXAL, À L'ENCONTRE DE L'USAGE DU BÂTIMENT

Sa situation avantageuse, dans un quartier autrefois périphérique aujourd'hui cible de renouvellement urbain, et dans l'aire d'influence de l'avenue du Prado, pourrait profiter largement aux entreprises qui y ont installé leurs bureaux.

Cependant, du fait de son enclavement, il peine à se signaler depuis les boulevards qui l'encadrent, et est desservi par une voie secondaire et fermée qui traverse les bâtiments d'habitation, et qui ne laisse pas penser qu'elle mène à un bâtiment d'activités. Ainsi, la situation du bâtiment, si elle a pu sembler avantageuse d'un point de vue de mixité urbaine, apparaît aujourd'hui comme très défavorable compte tenu de sa fonction, et contribue largement à son manque d'attractivité.

Cette implantation problématique peut donc, en partie, expliquer le fort taux de vacance des locaux.

OBJECTIFS URBAINS : UNE RÉFLEXION PROGRAMMATIQUE ET PAYSAGÈRE POUR LE RENOUVEAU DU SITE

Dans ce contexte, notre intervention sera, sur le plan urbain, porteuse de plusieurs enjeux. La première volonté est de contribuer, et même de **renforcer, la densité végétale environnante**. Le climat méditerranéen impose aujourd'hui une réflexion globale sur le retour de la nature en ville, contribuant à la constitution d'îlots de fraîcheur urbaine.

Ensuite, nous pensons que, compte tenu de l'enclavement et de la dominante résidentielle du site, la **conservation d'une activité de bureaux n'est pas pertinente**.

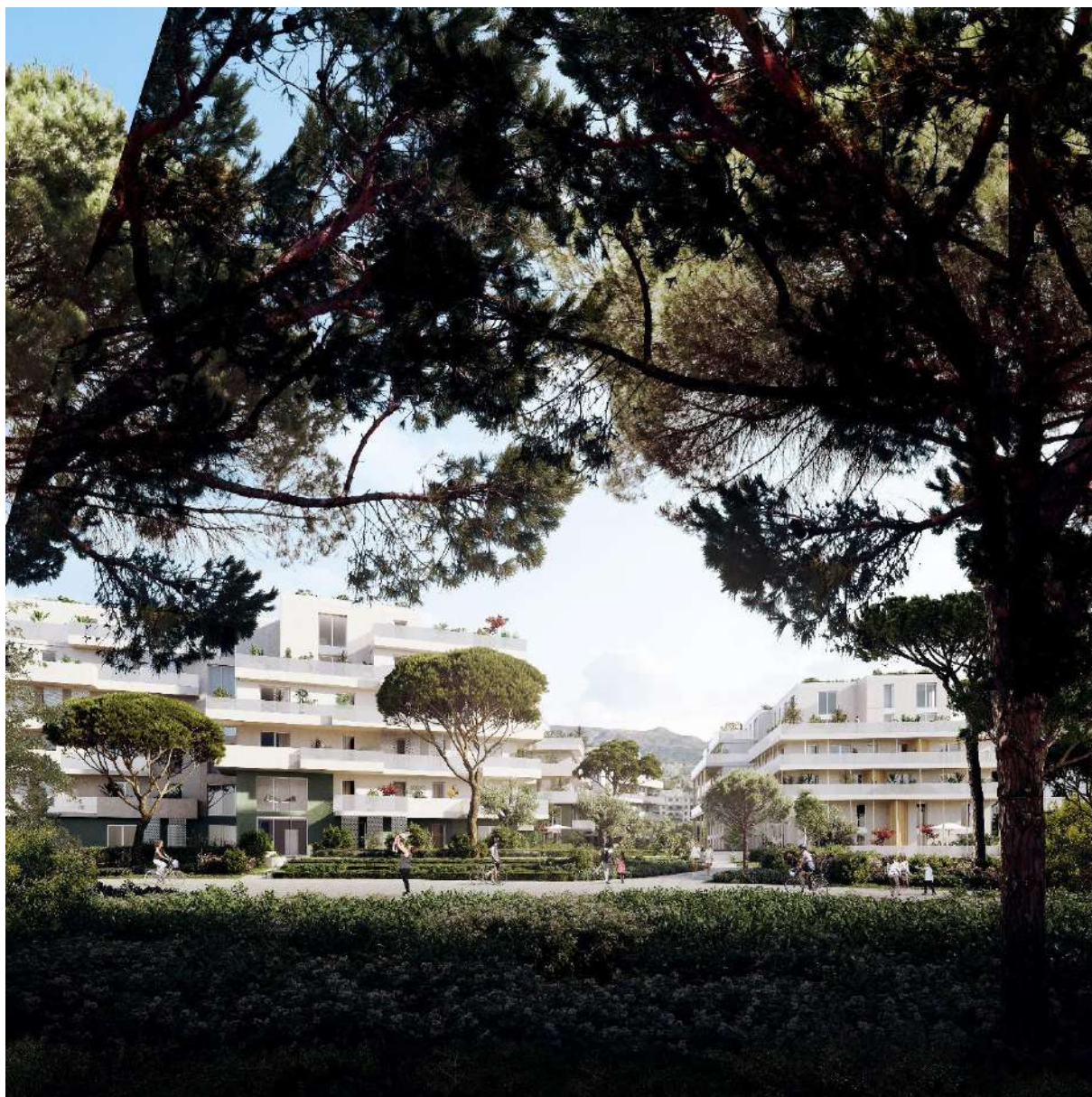
Notre proposition visera donc à offrir un ensemble de logements de qualité, adaptés aux nouveaux enjeux du quartier, et à créer, autour d'un traitement paysager généreux, une couture urbaine entre les différents tissus qui composent l'environnement proche du site.

4. Annexe 6 : Proximité aux sites Natura 2000

Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC. Aucune ZPS/ZSC n'est située dans le périmètre éloigné.

5. Annexe 6 : Perspectives du projet et présentation du site initial



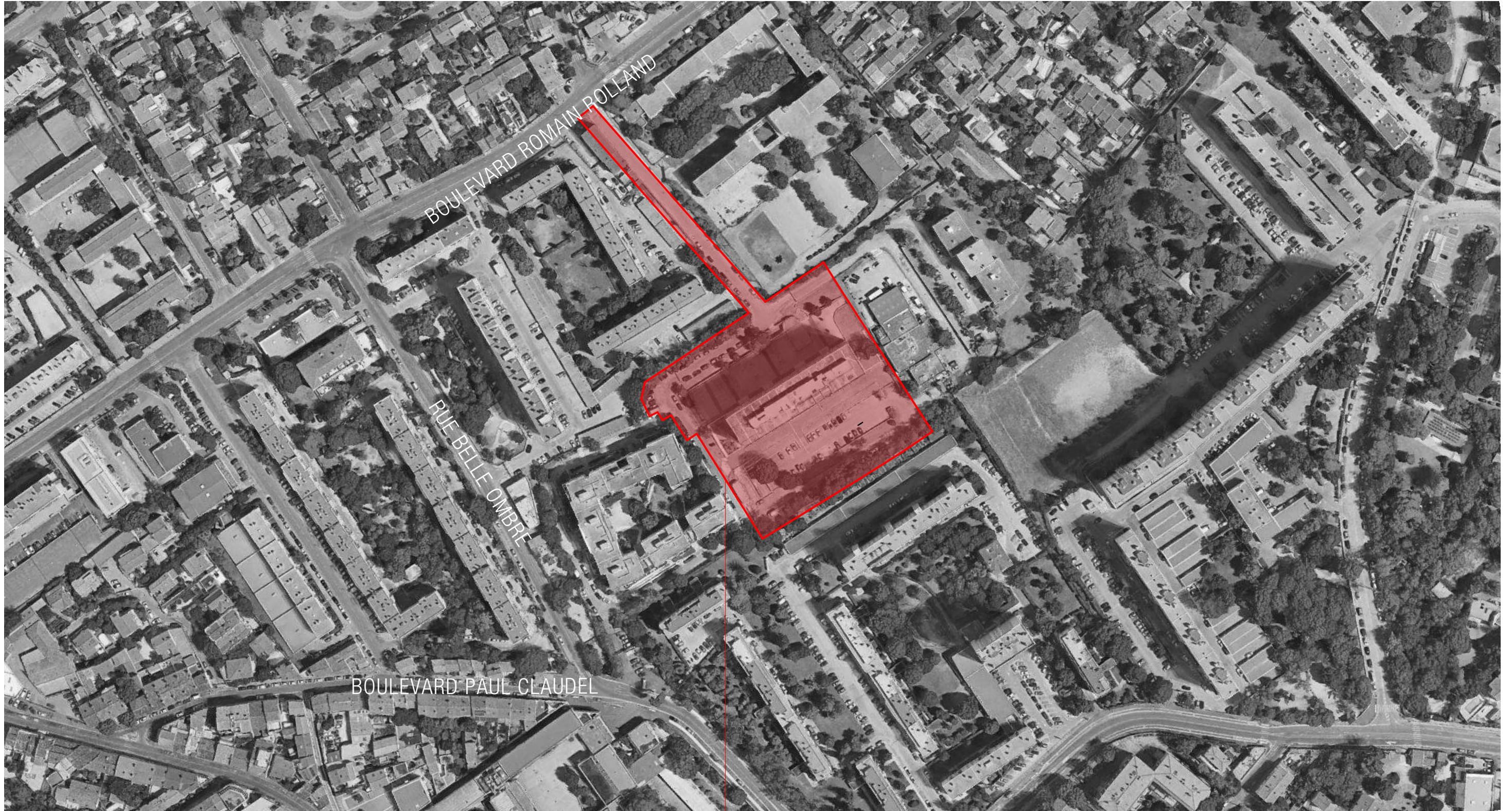




Orange vélodrome

Métro Sainte Marguerite Dromel

Le site Buropolis



SECTION 853
PARCELLE 18,21,22



SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE : 12 149 m²
EMPRISE BÂTI : 2 757 m²
ESPACE VÉGÉTALISÉ : 7 290 m²
dont ESPACE DE PLEINE TERRE : 5 200 m²



LÉGENDE

Légende arbre

- Arbres parcelle voisine
- Arbres existants conservés à grand développement
- Arbres existants conservés à moyen développement
- Arbres plantés à moyen développement
- Arbres plantés à grand développement
- Arbres existants repiqués

Légende revêtement de sol perméable

- espace végétalisé en pleine terre
- espace végétalisé sur dalle (50cm ep terre)
- jardin privé en pleine terre
- haie végétale H:1M

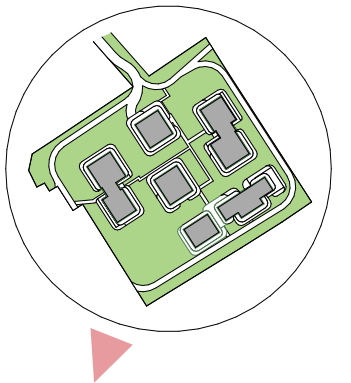
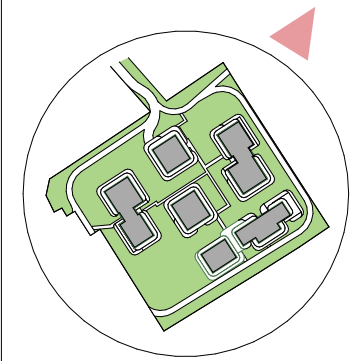
Légende revêtement de sol imperméable

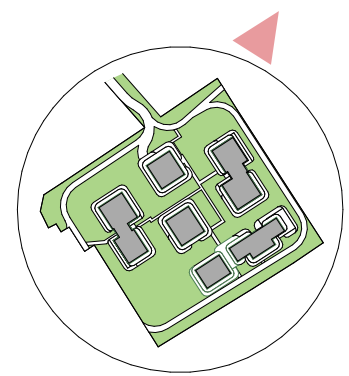
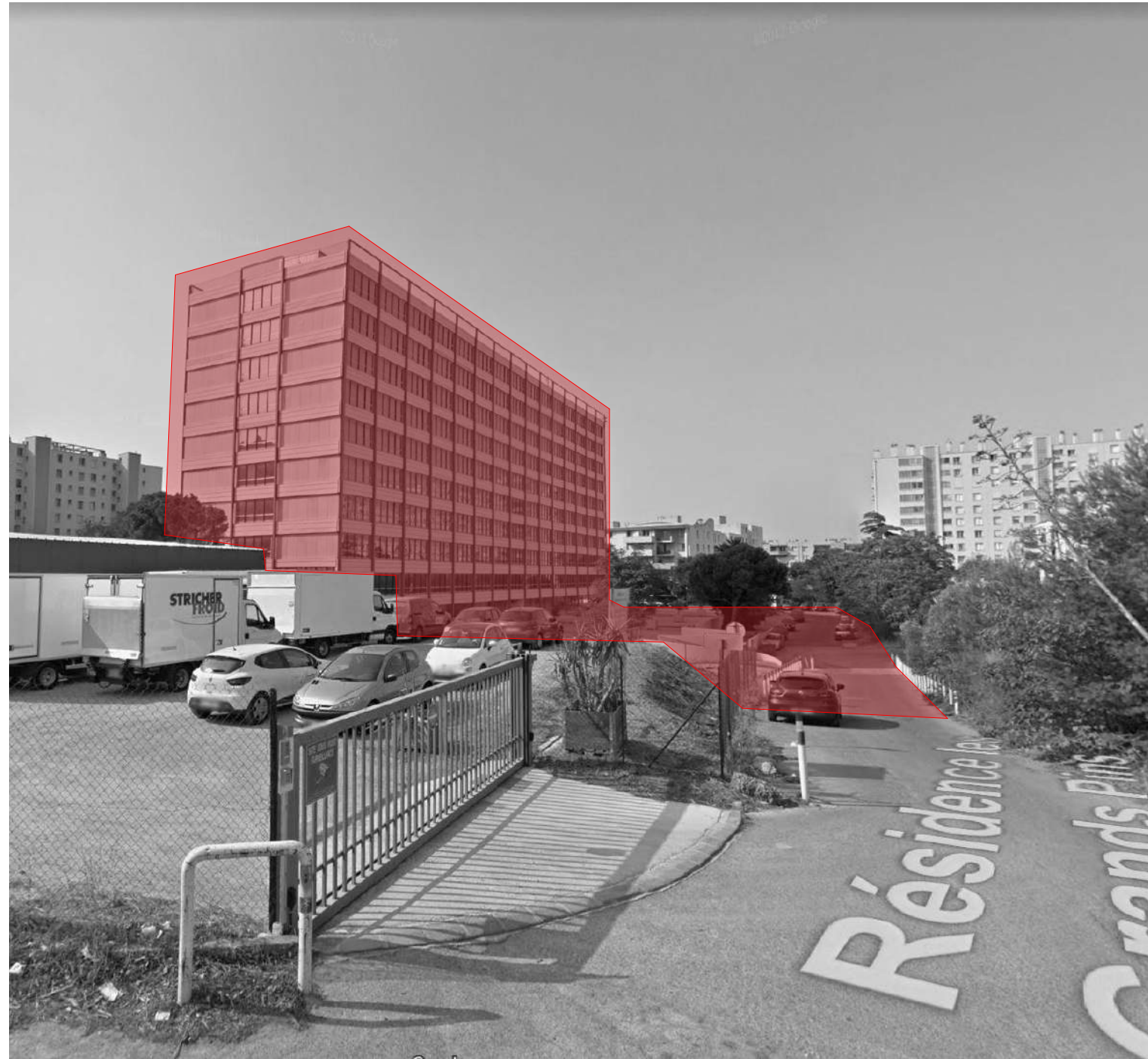
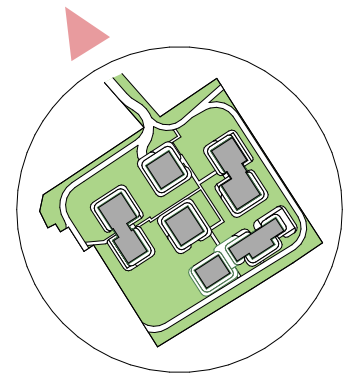
- terrasse et balcons accessibles
- voie d'accès et chemin d'accès
- toiture non accessible finition gravillon
- cheminement piéton imperméable
- casquette protection solaire

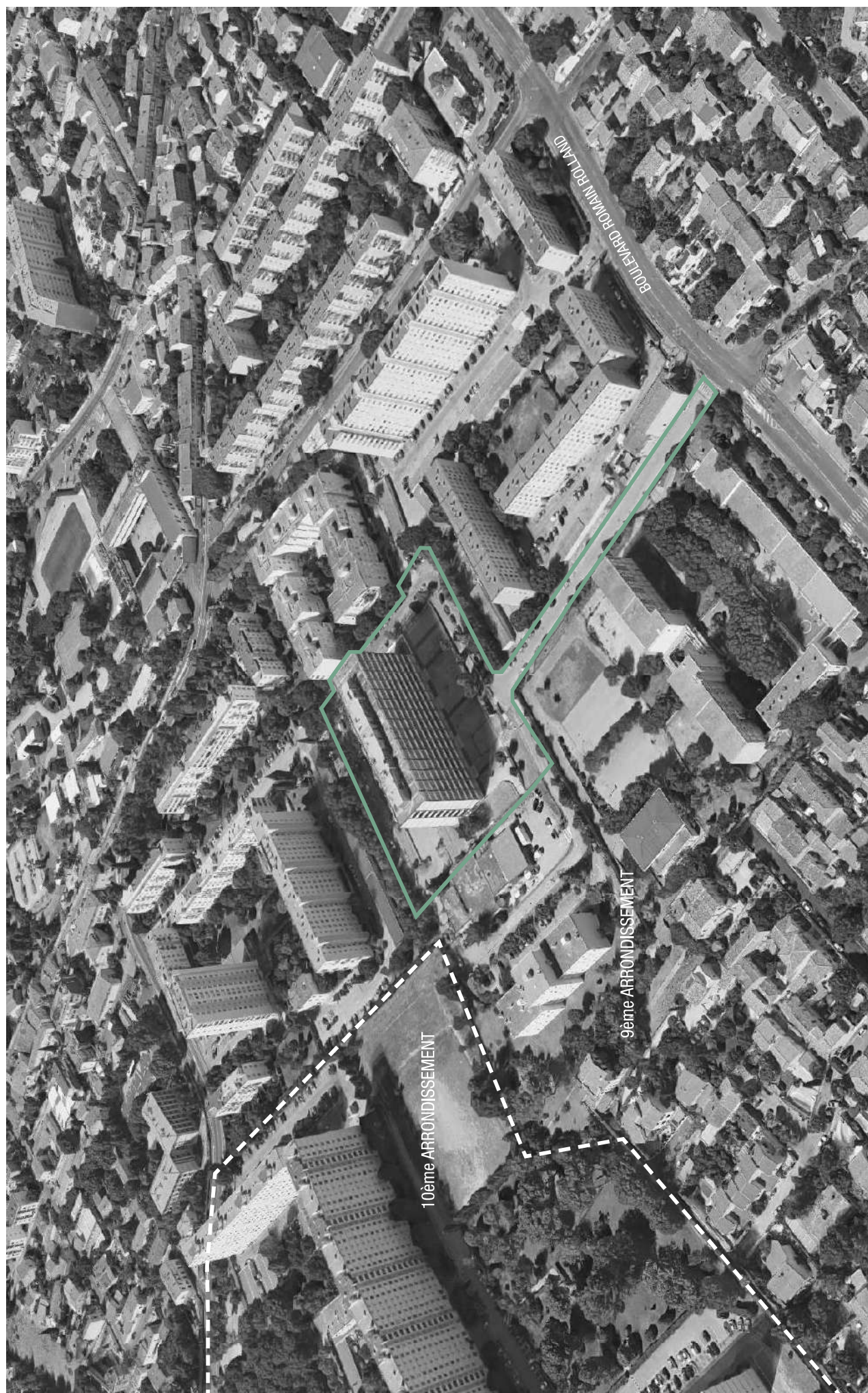
Cotation bleu - prospect en limite séparative (art 7)

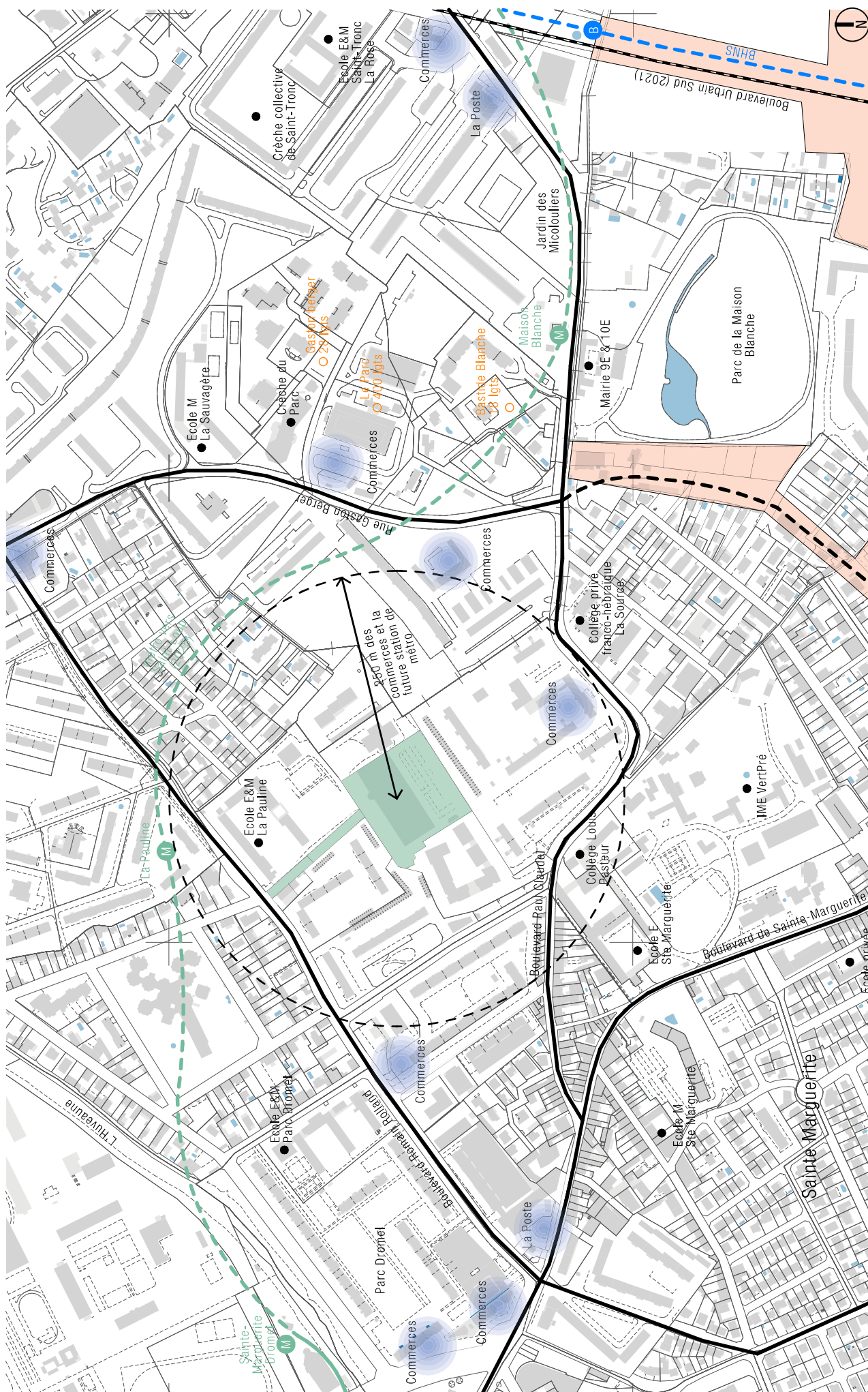
Cotation orange - prospect entre construction (art 8)

Cotation noire - côtes corps de bâti + retrait attique

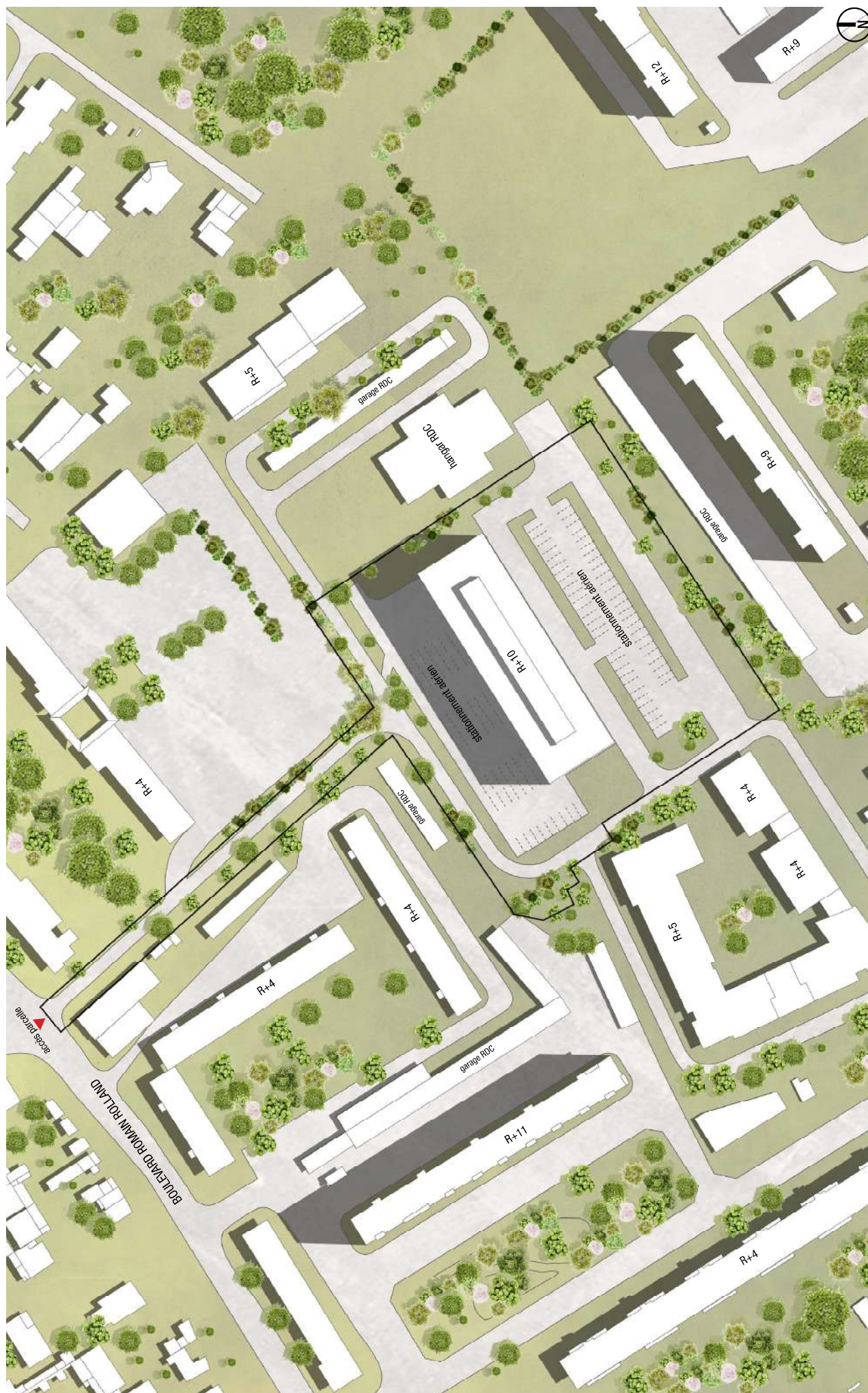






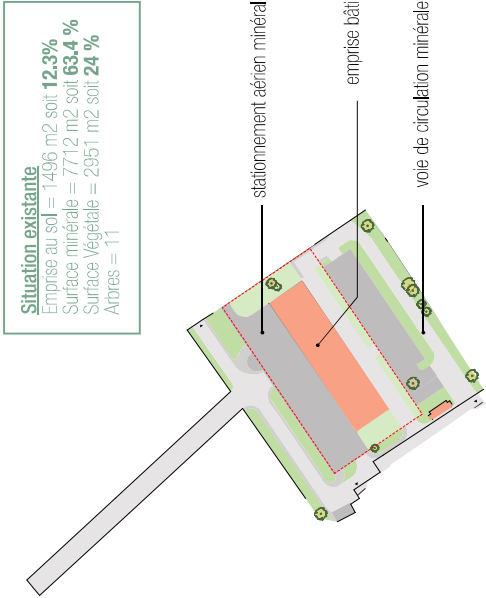


LA PARCELLE EXISTANTE



UNE PARCELLE DOMINÉE PAR LES STATIONNEMENTS ET LES VOIES DE CIRCULATION AUTOMOBILES

A ce jour, la végétalisation de la parcelle est quasi inexistante. L'implantation sur une dalle minérale et imperméabilisée donne à la parcelle un caractère tourné vers le stationnement automobile et les voies de circulation. On note la présence de moins d'une dizaine d'arbres qui peinent à s'épanouir entre le parking sous-terrain, les stationnement aériens et les voies d'accès.



Vue aérienne parcelle



Vue à l'entrée du site



Vue sud de la parcelle



Vue depuis la parcelle voisine 20



Vue du site la parcelle 21 et 22 d'accès



Vue depuis la voie de circulation interne



Vue parking Sud