



**Fédération Des Comités D'intérêt De Quartier
Du 7^e Arrondissement**

**ZONAGES POUR
LE PLU DU 7^{ème} ARRONDISSEMENT
PLANCHES VERSION ARRETEE
ANALYSE ET PROPOSITIONS
23 NOVEMBRE 2012**

FEDERATION DES CIQ DU 7^{ème} ARRONDISSEMENT

ANALYSE DES PLANCHES PLU DU 7^{ème} ARRONDISSEMENT VERSION ARRETEE

PROPOSITIONS

L'analyse de la version 4 des planches du projet de PLU concernant les zonages sur le 7ème arrondissement de Marseille nous amène à faire un certain nombre de remarques, de suggestions et de propositions.

Tout d'abord, la lecture de cette version fait ressortir qu'un bon nombre de propositions de la fédération des CIQ du 7ème arrondissement ont été prises en considération et nous en sommes très satisfaits. Il reste cependant quelques points où nous renouvelons un certain nombre de remarques et de propositions. L'analyse se fera par planche.

Planche 58.

1 - Zone s'étendant sur l'usine Giraudon et le cercle des nageurs est proposée en UAe1 dans la version 4. En fonction des recommandations de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (lettre du Préfet de région du 22/10/2012), qui demande que « sur la bande littorale du secteur des Catalans, le règlement du PLU s'aligne sur la hauteur des bâtiments existants Giraudon soit environ 7,5 m » nous proposons un zonage UR1. La réservation de la ville concernant l'usine Giraudon pour des équipements collectifs doit être maintenue, car en bordure de plage. (PI 1) ce qui devrait permettre de désenclaver la plage des Catalans et de l'entourer d'équipements publics permettant de la mettre en valeur et de développer un aspect touristique.

2 - Zone en projet UBt2 entre la plage des Catalans et la corniche Kennedy incluant la tour du Lazaret. Nous proposons un zonage UR1, ce bord de mer inclut un jardin, la tour du Lazaret et la future entrée de la plage des Catalans ainsi que des pavillons ou petits immeubles ne dépassant pas R+2 (Villa Biaggi, Hôtel le Richelieu, restaurant Eden Roc, London club).

3 - Zone en projet UAe2 comprenant l'impasse des Catalans, la rue des Catalans, l'avenue de la Corse, la rue Girardin, l'avenue Pasteur et le Bd Charles Livon est à mettre en UBt2.

4 - Zone en projet UAe2 délimitée par le Bd Charles Livon, l'Avenue Pasteur et l'Avenue de la Corse avec une attention particulière pour l'Impasse Clarville où le seul terrain disponible est celui des tennis cernés par les constructions existantes et le Fort St Nicolas. Il faut protéger cet espace Il faut aussi préserver les abords du Fort St Nicolas en limitant les hauteurs à 16 m. Cette zone est proposée en UBt2 (PI 1)

5 - Zone en projet UAe2 concernant la partie droite du Palais du Pharo et son jardin. Cette partie ne permet pas d'accepter des constructions de 19m + 6m. Le raisonnement est identique pour la partie droite de cette parcelle concernant le Novotel et le Sofitel. Pour des raisons esthétiques (vues du vieux port) on ne peut envisager de constructions plus hautes que celles existantes déjà et qui défigureraient le Fort mitoyen. Nous proposons un zonage en UBt2 (PI 1).

La partie située à gauche en entrant dans le jardin du Pharo classée en UGE ne permet pas d'accepter des constructions pouvant atteindre 28 m. Ces grands équipements classés incluant le palais du Pharo devrait avoir un zonage particulier qui correspond à leur classement.

Planche 59

1 - Zone en projet UAe2 entre le Bd Charles Livon et le Fort St Nicolas correspondant au Monument aux Morts et aux escaliers y accédant est à mettre en UBp pour les mêmes raisons évoquées plus haut et même en zone non constructible. (Pl 2).

2 – Zone en projet UAe2 comprise entre le Bd Charles Livon et le Bas Fort St Nicolas à mettre en UBt2.

3 – Zone en projet UAe2 comprise entre l’avenue de la Corse et le fort St Nicolas (Caserne d’Aurelle) est à mettre en UBt2 afin de protéger la perspective sur ce monument

4- Zone en projet UAp délimitée par la rampe St Maurice, l’avenue de la Corse, la Rue d’Endoume incluant l’Abbaye de St Victor qui doit être préservée en limitant les hauteurs de l’habitat environnant par un classement en zone UR1 (Pl 2).

5 - Zone en projet UAp délimitée par le Bd de la Corderie, la rue d’Endoume, le Bd Notre Dame et la montée vers notre Dame de la Garde incluant la rue des Lices, la hauteur de 16 m + 3m ne convient pas à ce site qui doit être préservé et qui comprend un grand nombre d’immeubles n’excédant pas 10 m. Nous proposons le classement en zone UBp.

Planche 70

1 - Zone en projet UBt2 comprise entre la rue des Catalans et la Rue du Capitaine Désémond. N’est pas adéquat avec la typologie existante. Le zonage proposé est encore trop élevé en bordure de mer alors que le long de la corniche Kennedy entre l’avenue de la Corse et le pont du Vallon des Auffes, il s’agit de petites maisons individuelles ou d’habitats excédant rarement R+2, respecté d’ailleurs par la Société George V en bordure de voie lors de la construction « Des Catalans La résidence » sur la ZAC du même nom. (Pl 3). Le zonage UBt1 convient mieux mais nous préférons un zonage en UBp.

2 - Zone en projet UBt1 délimitée par la rue du Cpt Dessemond, la corniche Kennedy, le Bd des Dardanelles, le Bd Cieussa incluant la rue Ste Lucie, le Bd de la Rade et la rue Frègier, (la zone au pied de la colline Samatan reste en UBt2), où l’on trouve une majorité de petits habitats, maisons individuelles ou collectives excédant rarement R+2 faisant partie d’un noyau villageois typiquement caractéristique du bord de mer, patrimoine qu’il faut protéger. Bien que nous préférions pour des raisons d’homogénéité d’un habitat à protéger un classement en zone UBp, le zonage UBt1 peut être acceptable. Le Jardin de Benedetti devrait être mis en UV2. En revanche le zonage UR3 compris entre le vallon des Auffes et le Bd des Dardanelles devrait être étendu jusqu’à la rue de la rade, pour préserver l’homogénéité de l’habitat sur ce secteur.

3 – Zone en projet UBp comprenant secteur de rue du Vallon des Auffes accédant au Port comprenant des cabanons ou petites maisons excédant rarement R+1 (en UDb dans le POS actuel) doit être mise en UR1 (7,5m) et cette zone doit être étendue à la rue Oraison.

4 – Zone comprise entre le pont du Vallon des Auffes, le monument aux Morts d’Orient et la mer (l’Epuisette) est à mettre également en UR1. (Pl 3)

5 – Zone en projet UR3 comprise entre la rue Oraison et la rue d’Endoume englobant l’Eglise d’Endoume et le village autour c’est-à-dire les voies suivantes : rue des pêcheurs, impasse des pêcheurs, rue des barbus, traverse Ste Hélène, rue du Château d’If, boulevard Tolstoi, impasse du Presbytère, impasse des Canoubiers, rue Antoine Perrin, impasse de l’Eglise est à maintenir en UR3 (Pl 3). Ce secteur avec des voies étroites impasses et escaliers, comprenant une majorité de maisons en R ou R+1 ne supporte pas une densification. Le terrain Nougulier est à mettre en réservation pour la réalisation d’un parking de proximité.

6 - Suppression de la classe 2 (16m + h) Corniche JF Kennedy entre le carrefour rue des Catalans - avenue de la Corse et le carrefour Corniche Kennedy - Bd Cieussa.: succession en

bordure de mer d'une majorité de petits habitats (R+1, R+2) qu'il faut préserver pour éviter un mur de béton en front de mer. Fait partie de noyaux villageois dont les formes caractéristiques d'un habitat de bord de mer sont à protéger. (Pl 3).

7 - Suppression de la classe 1 (12 m + 6m) corniche JF Kennedy entre le pont du Vallon des Auffes et le Pont de la Fausse Monnaie pour unifier le zonage sur ce secteur qui est zoné en UR3. (Pl 3).

8 – La zone de part est d'autre du Bd Bompard qui est en UBt1 est proposée en UR1 (pl 3)

Planche 71

1 - Zone de projet UA comprise entre le Bd de Tellène, la rue d'Endoume, le Bd de la Corderie et le Bd Notre Dame. Il s'agit de la montée vers Notre Dame de la Garde, la hauteur de 16 m + 6m ne convient pas à ce site qui doit être préservé et qui comprend un grand nombre d'immeubles n'excédant pas 10 m. (Pl 4) ; nous la proposons en UBp.

2 - – Zone en projet UAe1 comprise entre la rue Pascal et la rue d'Endoume d'une part et la rue d'Endoume, le chemin du Roucas blanc, la rue Vendome et la rue de la Gorge d'autre part est proposée en UBp (Pl 4).

3 – Zone en projet UAe1 comprise entre la rue d'Endoume, la rue de la Gorge, la rue Vendome, la rue David Delpiane et le Bd Maruis Thomas est à classer en UR1. (Pl 4).

4 – Zone de projet UBt1 limitée par la rue de la gorge, la rue d'Endoume, le Bd Bompard et la rue Etienne Mein. (Pl 4) est proposée en UR1

5 - Zone comprenant la rue Etienne Mein, la rue Peyronnet, la rue Martin Brignaudy, le Bd Amedée Autran, le chemin du Vallon de l'Oriol, l'avenue des Roches, et toutes les traverses, impasses et escaliers compris dans cette zone qui est classée en UR2, est proposée en UR1. La partie comprise entre cette zone et le Bd Bompard classée en UBt1 est proposée en UR1.

6 – Zone UBt1 couvrant la rue du Terrail, rue de la Capitale, rue du Pontet et rue Térésa est préoccupante car elle est en total décalage avec la réalité du terrain et de l'habitat (maisons de village accolés ou isolés en majorité de R ou R+1 avec jardins). La zone UBt1 qui permet des hauteurs de 12 m et qui offre la possibilité de remplir la totalité de la parcelle ne convient pas à ce fond de vallon à dominante végétale qui permet l'écoulement des eaux du vallon..

D'autre part cette zone UBt1 est au cœur d'une zone pavillonnaire et par conséquent n'est pas une zone de transition. Nous proposons un classement en UR1 qui permet à la fois la limitation de l'emprise au sol et une souplesse par rapport à l'alignement.

7 – Zones UR2 concernant le secteur couvrant d'une part la rue Montfray et d'autre part la rue Sabatier qui sont en UI dans le POS actuel sont proposées en UR1.

Marseille le 23 novembre 2012

Commission URBA

Fédération des CIQ du 7ème arrondissement

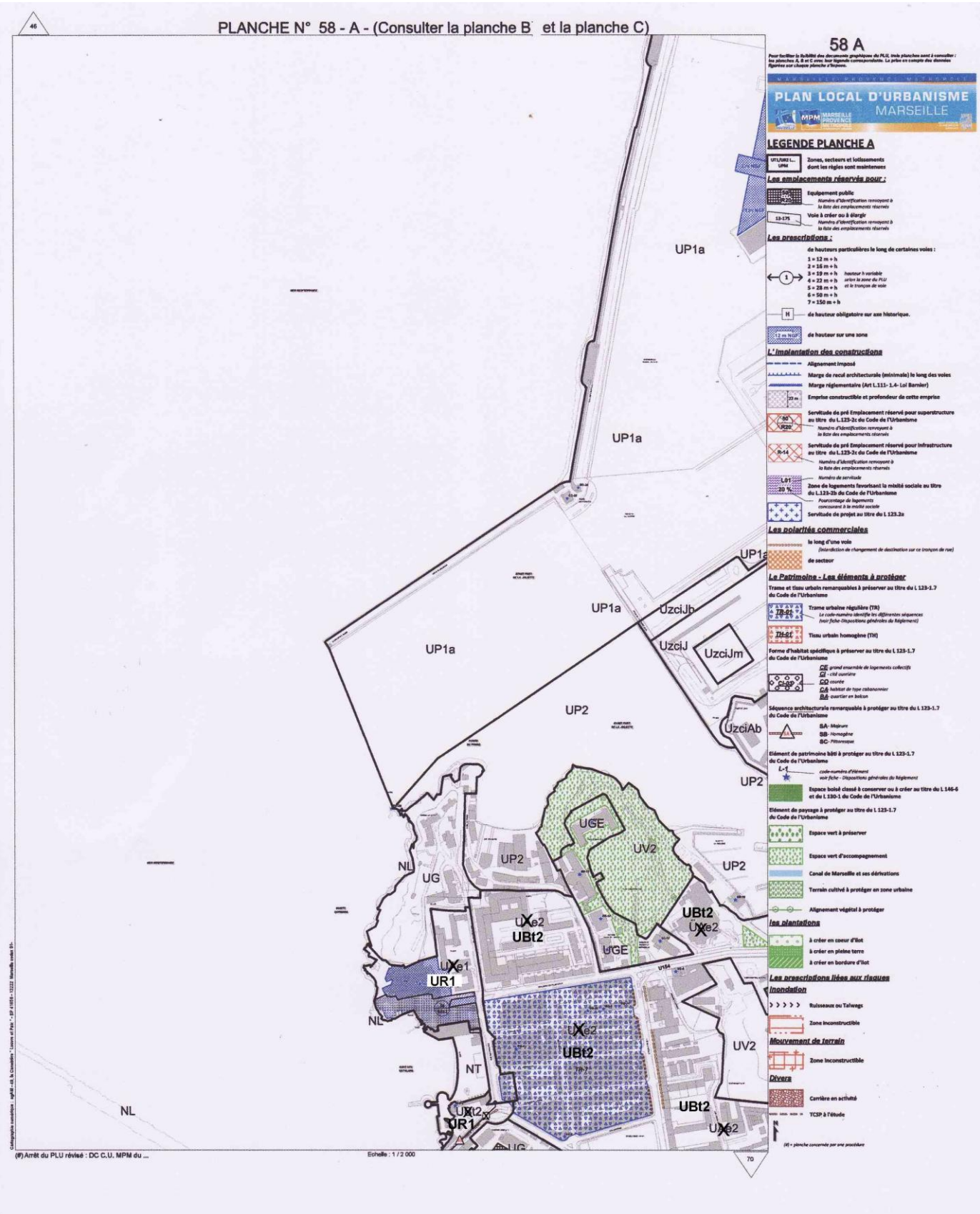


Planche 1

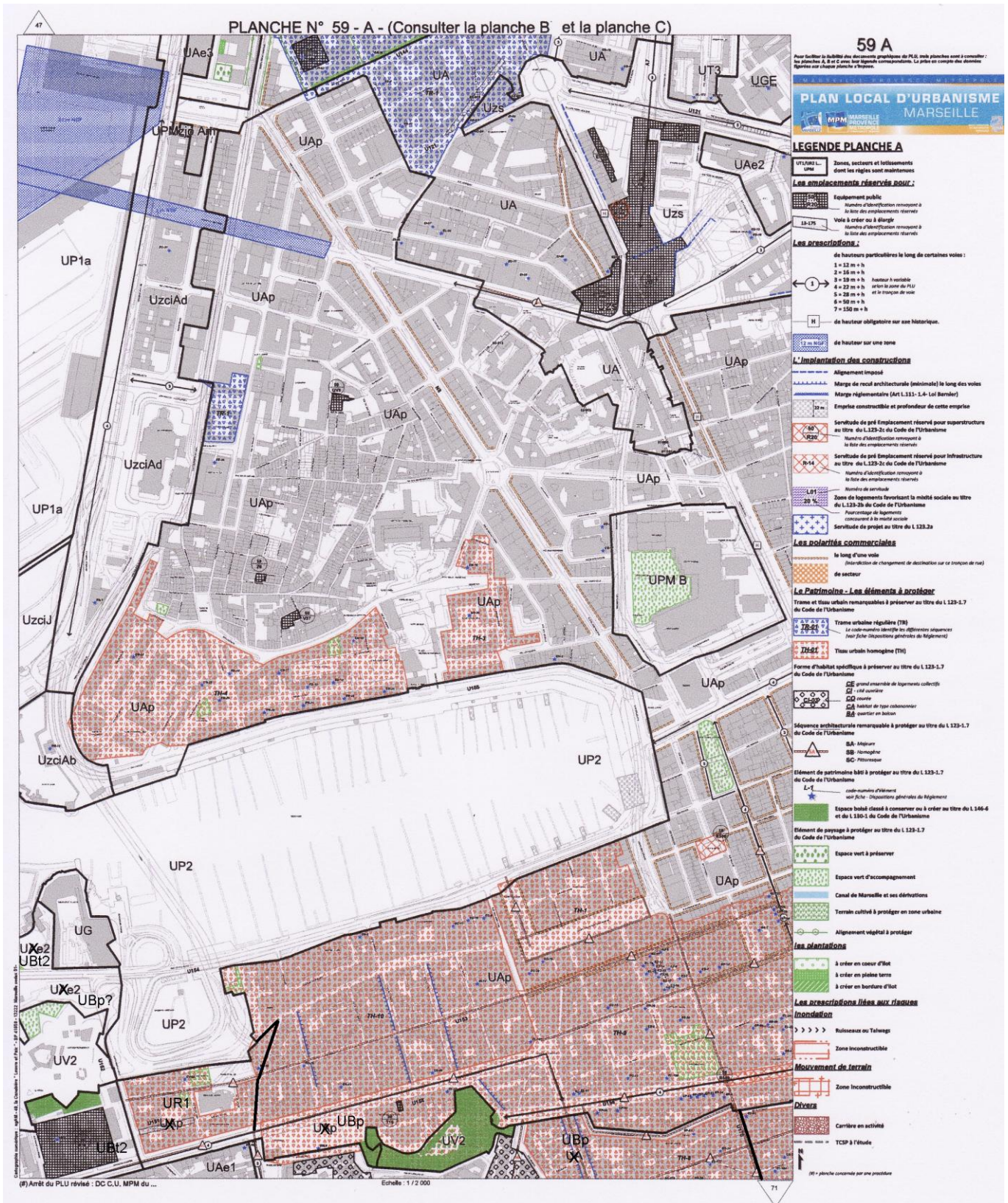


Planche 2

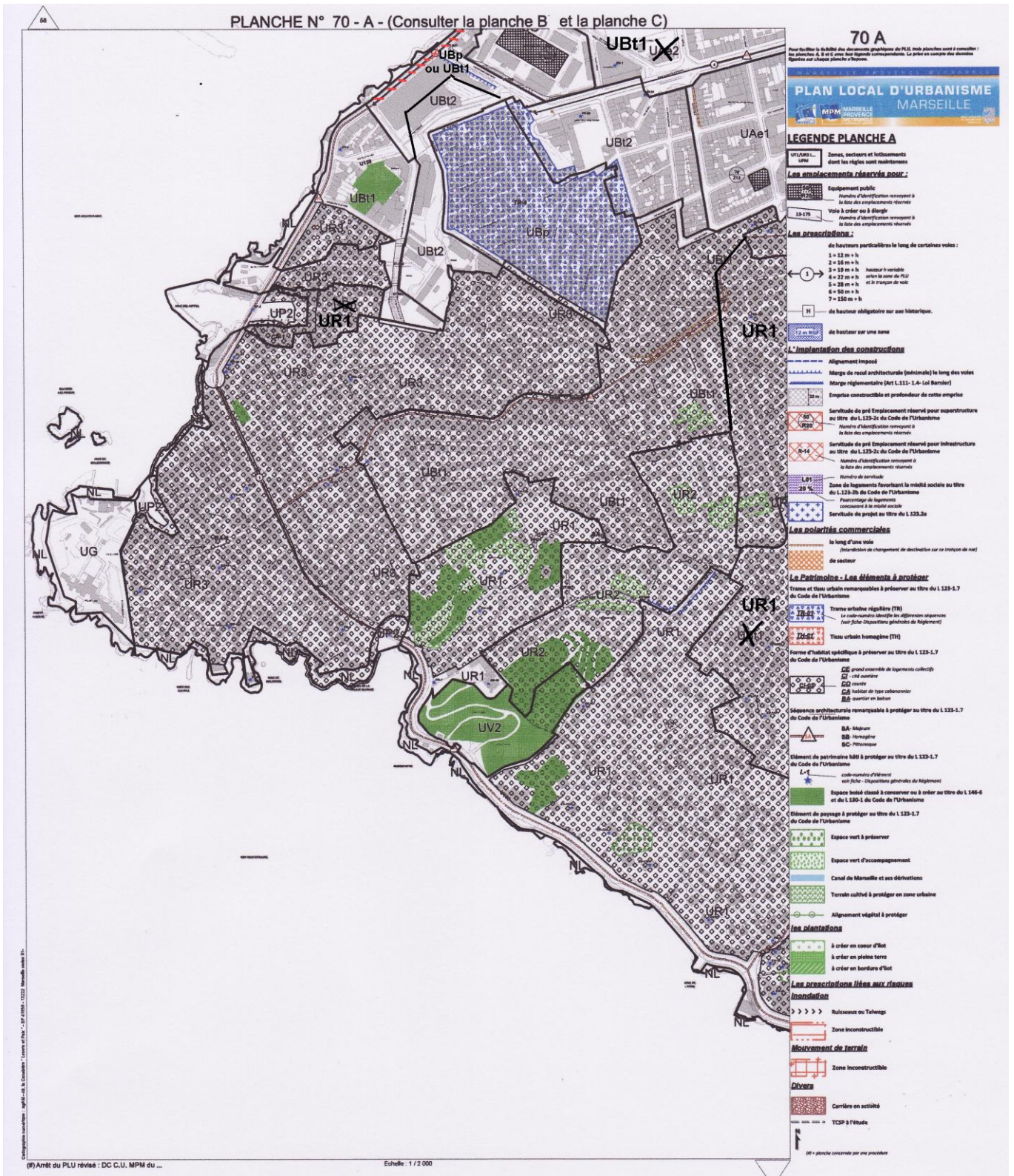


Planche 3

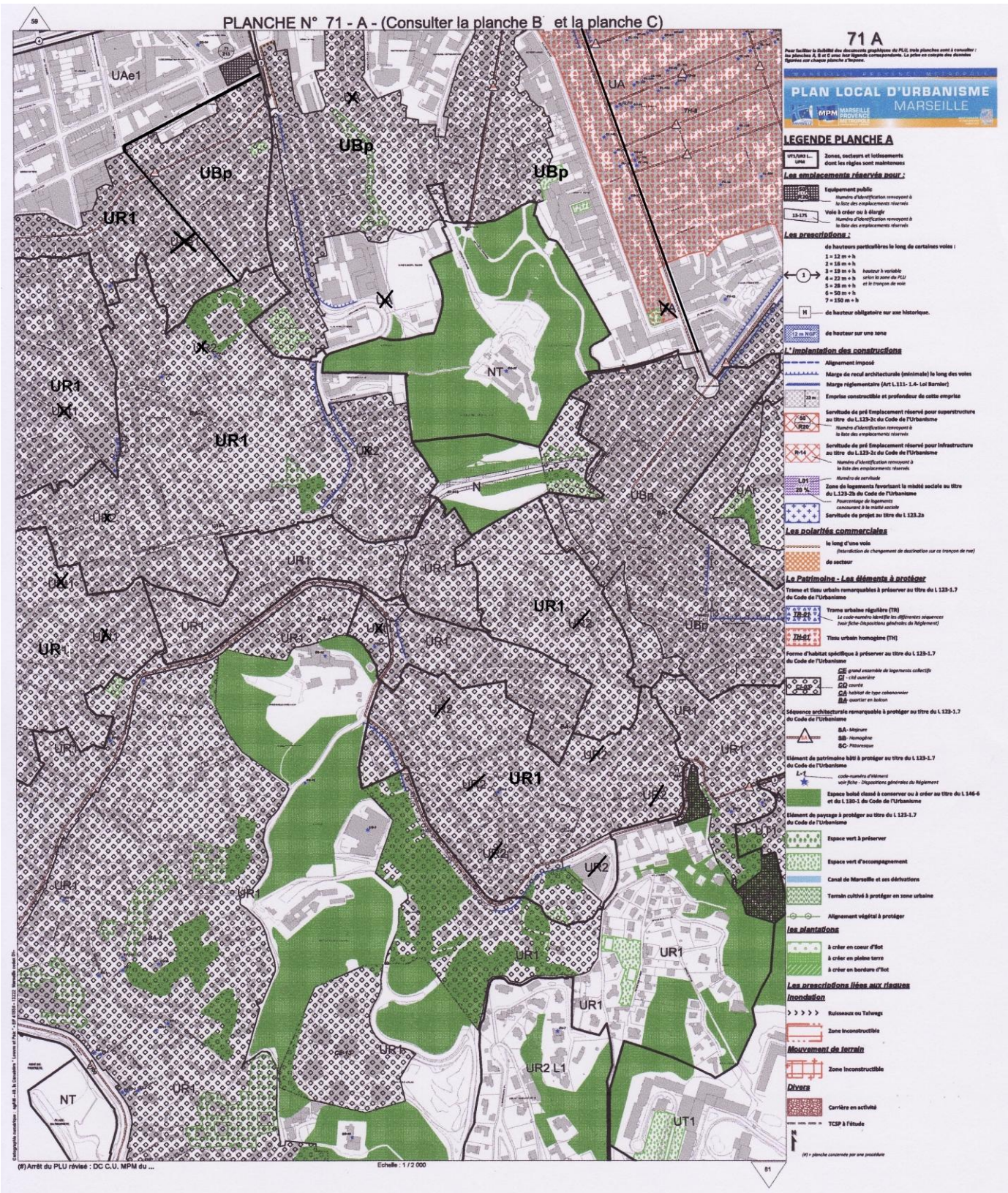


Planche 4