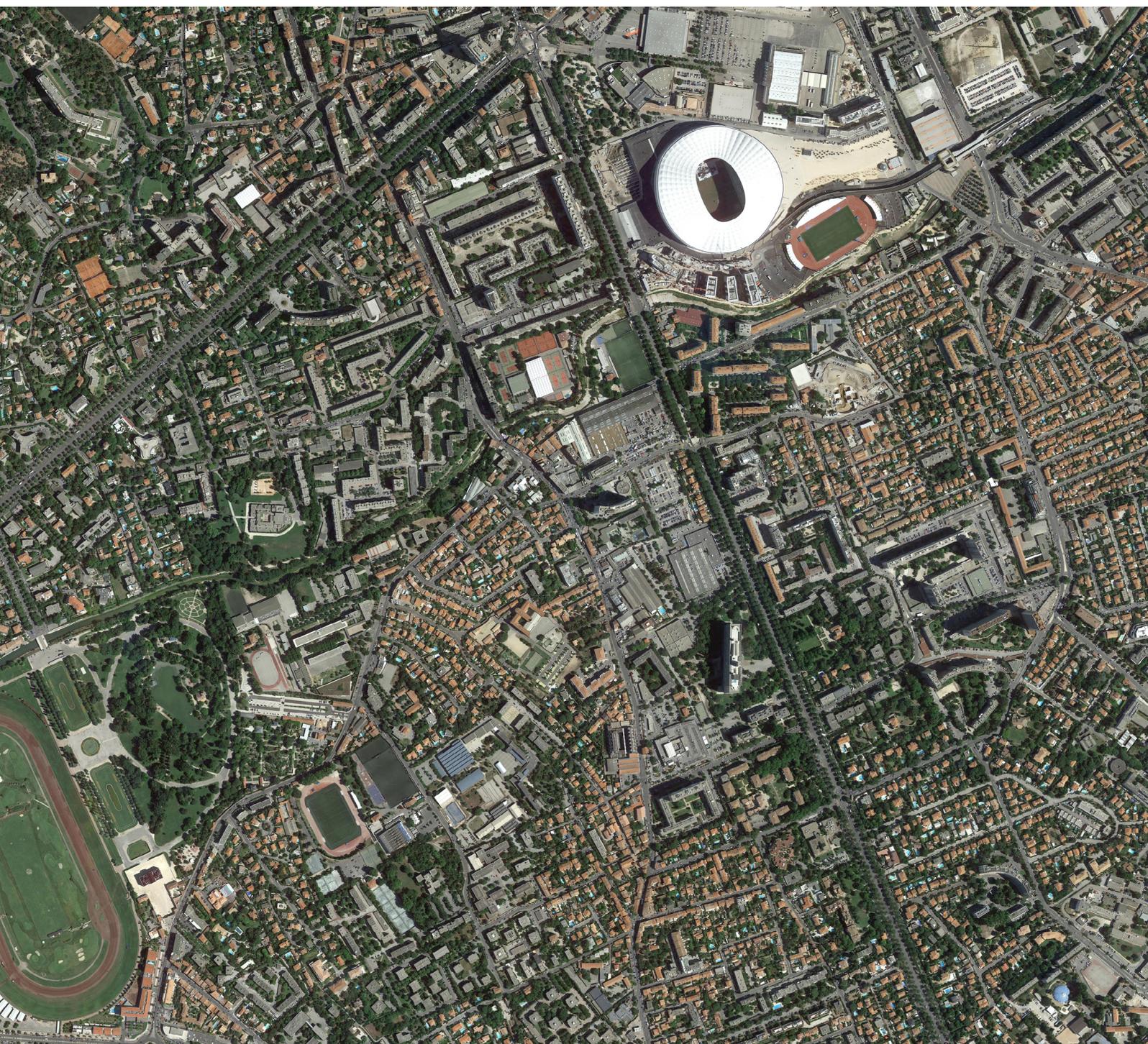


OAP n° MRS-04

Marseille 8^e

Cité Radieuse - Boulevard Michelet



Marseille - "Cité Radieuse - Boulevard Michelet"

La présente orientation d'aménagement concerne un secteur d'environ 40 hectares au Sud de l'Huveaune, bordé à l'Ouest par l'avenue de Mazargues, à l'Est par le boulevard Michelet et au cœur duquel se trouve la Cité Radieuse.

Cette partie du territoire marseillais a connu un faible développement urbain jusqu'au milieu du 20^e siècle, et ce malgré l'ouverture du boulevard Michelet en 1890. Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, ce secteur encore à dominante rurale est clairsemé de noyaux villageois et bastides, de quelques lotissements et d'une petite activité manufacturière le long de l'Huveaune.

Ce n'est qu'à partir des années 50 que démarre la grande vague de constructions. La plupart des ensembles résidentiels du quartier est achevé durant les 30 glorieuses et portent les caractéristiques du mouvement moderne. Le plus illustre, la Cité Radieuse (1952) est classée au titre des monuments historiques en 1986 et au patrimoine mondial de l'humanité en juillet 2016.

Fortement ralenti entre 1980-2010, le rythme de constructions amorce actuellement une grande reprise avec le développement de plusieurs opérations immobilières multi-programmes d'envergure.

L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est de créer un ensemble urbain cohérent avec l'existant qui réponde aux enjeux patrimoniaux pour faire de ce secteur un vrai quartier habité, vivant et attractif.

Les objectifs d'ensemble sont d'accompagner la transformation de ce secteur pour offrir aux habitants et futurs résidents un cadre de vie attractif.

Le projet vise à :

- développer un projet urbain d'ensemble en cohérence avec l'existant ;
- valoriser le patrimoine architectural présent sur le site ;
- valoriser les qualités paysagères du site ;
- étoffer la trame des espaces publics ;
- accueillir de nouveaux habitants et produire des logements aux typologies variées ;
- installer une mixité fonctionnelle en intégrant au projet des équipements et services de proximité ;
- répondre aux objectifs de mixité et de développement durable ;
- répondre au déficit de maillage viaire notamment au niveau des liaisons Est-Ouest entre l'avenue de Mazargues et le boulevard Michelet.

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Le PADD précise les objectifs pour ce site autour de 3 grandes orientations :

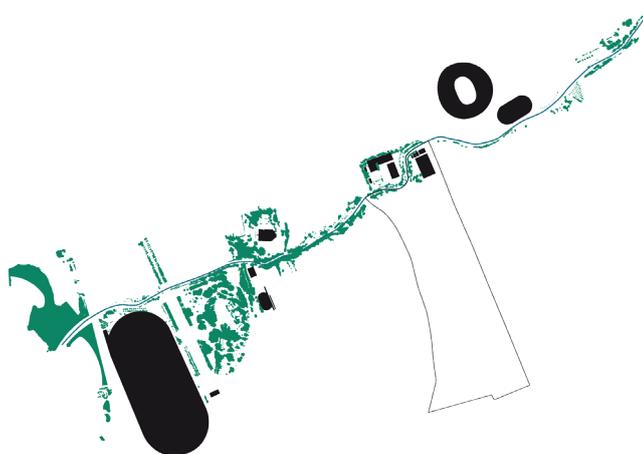
- faire évoluer le bâti
- assurer la pérennité des noyaux villageois
- préserver les continuités écologiques et les espaces de nature en ville

À ces orientations s'ajoute la valorisation du patrimoine architectural, renforcée par l'inscription de la Cité Radieuse au patrimoine mondial de l'humanité en juillet 2016.

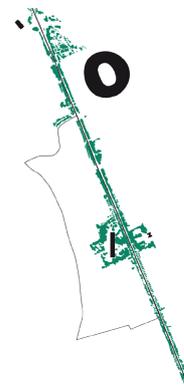
L'objectif est également d'étoffer la trame d'espaces publics et de répondre au déficit de maillage viaire notamment au niveau des liaisons Est-Ouest entre l'avenue de Mazargues et le boulevard Michelet.



avenue de Mazargues



Huveaune



boulevard Michelet

Les trois grands tracés organisant le territoire d'étude

1. LIMINAIRE

1.1 ANCRAGE TERRITORIAL

Trois grands tracés organisent ce territoire : le boulevard Michelet, l'avenue de Mazargues et l'Huveaune.

BOULEVARD MÉTROPOLITAIN

Le site est bordé à l'Est par le boulevard Michelet qui est la dernière séquence d'un axe métropolitain qui traverse la ville de Marseille sur plus de 7 km de long de l'Obélisque de Mazargues jusqu'à Euroméditerranée.

Il est jalonné d'une série de bâtiments iconiques tels que le Stade Vélodrome, la Cité Radieuse ou le Brasilia. Aux abords du site, cette collection architecturale riche et variée est complétée par d'imposants alignements d'arbres qui bordent le boulevard Michelet. Cette configuration en fait un axe structurant des déplacements tant pour les voitures, les cyclistes que les transports en commun.

ROUTE HISTORIQUE

À l'Ouest du site se trouve l'avenue de Mazargues, route faisant historiquement le lien entre Marseille et le village de Mazargues au Sud. Cette voie est bordée par de nombreux commerces et équipements de proximité. Le long de cette rue étroite, la trame végétale est faite d'éléments ponctuels tant dans l'espace public que dans des parcelles privées. Cette configuration crée une série de polarités de proximité autour de placettes ou de poches arborées, support de l'échelle locale à laquelle cette avenue participe.

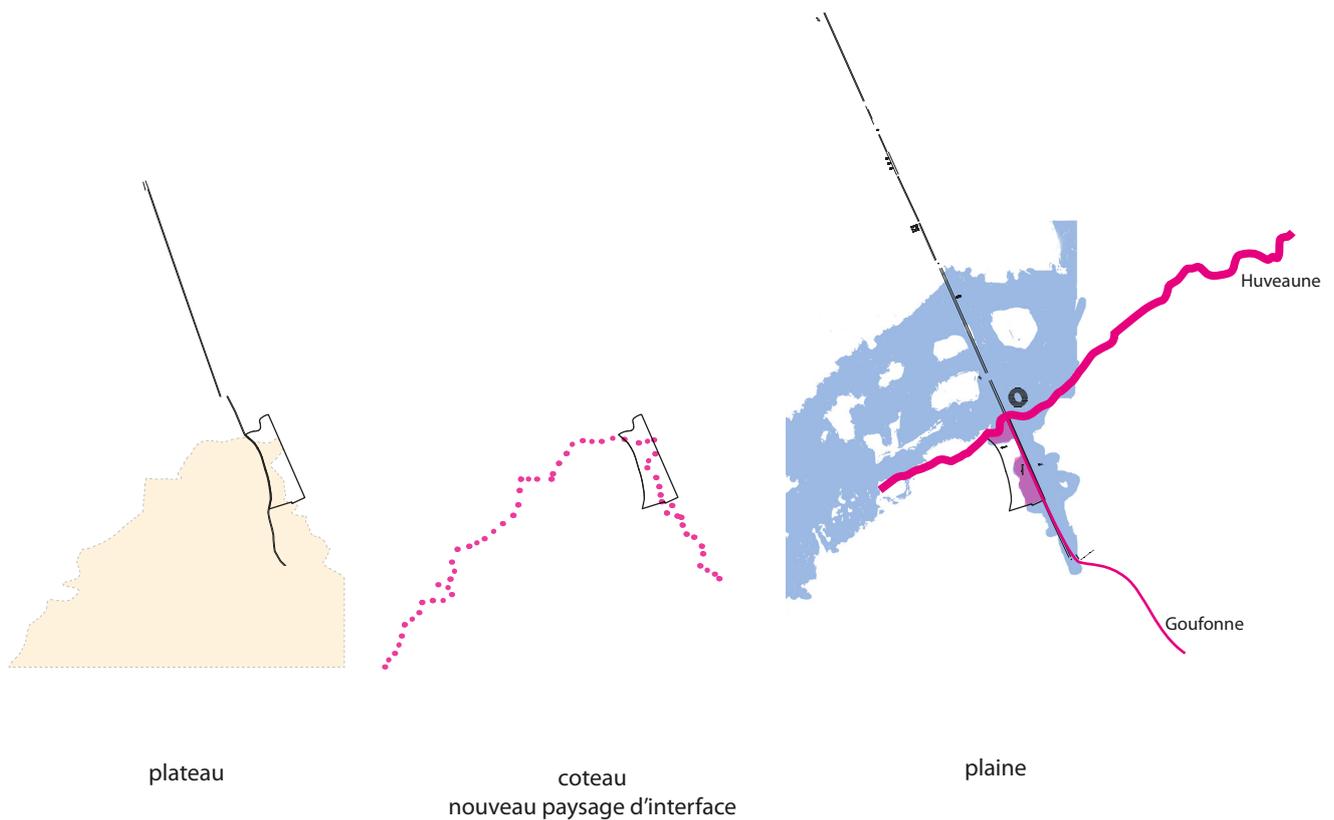
HUVEAUNE

L'Huveaune, fleuve côtier dont la revalorisation est inscrite dans le SCOT, longe le site au Nord. Sur la rive droite est aménagée une promenade pour les cyclistes et les piétons. Cette continuité douce fait le lien entre les équipements culturels et de loisirs qui la bordent, du stade Vélodrome jusqu'au parc Borély et à la plage.

Grâce aux équipements de loisirs et à la continuité paysagère qu'il offre, cet axe est porteur d'une dynamique intéressante au regard des enjeux à l'œuvre sur le site d'étude.

L'orientation d'aménagement sur ce secteur a pour objectif de développer un projet d'ensemble s'appuyant sur les qualités d'usages de chacun de ces trois axes.





Les trois paysages structurant le site

1.2 STRUCTURE PAYSAGÈRE ET TRAME D'ESPACES PUBLICS

Sur ce secteur se rencontrent deux paysages, celui de la plaine et celui du plateau. La mise en valeur des caractéristiques de ces deux entités servira de base au travail du paysage et des espaces publics.

PLAINE — PLATEAU

Les espaces publics et privés sont pensés en s'inspirant de ces deux paysages.

Dans la partie haute du secteur, le paysage du plateau s'inspire des paysages calcaires et méditerranéens. Dans la partie basse du secteur, le paysage de la plaine s'inspire des paysages de fond de vallons méditerranéens et particulièrement de l'Huveaune. La plaine intègre le parc de la Cité Radieuse et devient le prolongement des alignements du boulevard Michelet.

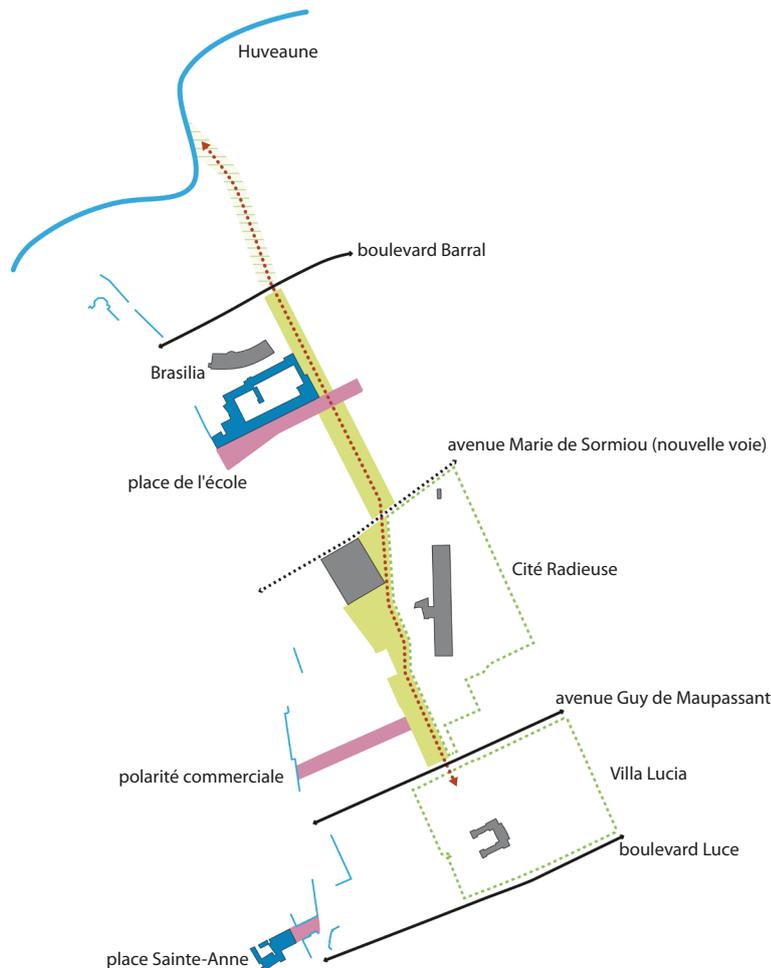
LE COTEAU SUPPORT D'UNE LIAISON PAYSAGÈRE NORD-SUD

À l'interface entre ces deux paysages, un coteau constitue une liaison paysagère Nord-Sud reliant l'Huveaune au parc de la Cité Radieuse.

La reconfiguration du secteur s'organise autour de cet espace public linéaire qui est le support des usages récréatifs et de loisirs du quartier, tout en dégagant des vues sur le patrimoine architectural (Cité Radieuse, Brasilia).

Cette liaison paysagère permettra aussi de faciliter l'accès à l'Ouest de la Cité Radieuse, notamment au niveau de l'aire de jeux.

La topographie permet également de mettre en scène la gestion de l'eau en acheminant les eaux de la plaine et du plateau via des noues, des caniveaux ou des fossés jusqu'au pied de coteau. Ces aménagements viendront créer de véritables lignes de fraîcheur au travers du site.



Armature d'espaces publics

1.3 DU SECTEUR D'ÉTUDE À LA VIE DE QUARTIER

Cette colonne vertébrale paysagère qui traverse le site de l'Huveaune à la villa Lucia est au cœur d'un réseau d'espaces publics qui ouvre le secteur et le relie à son environnement.

UNE TRAME VIAIRE À L'ÉCHELLE DU PIÉTON

Une nouvelle voie Est-Ouest créée à l'emplacement de l'impasse Marie de Sormiou vient compléter les liaisons entre l'avenue de Mazargues et le boulevard Michelet.

À cette trame inter-quartiers s'ajoute un réseau de voies de desserte locale qui irrigue l'ensemble du secteur et crée des îlots à l'échelle des déplacements piétons.

AVENUE DE MAZARGUES : DES ESPACES PUBLICS VALORISÉS

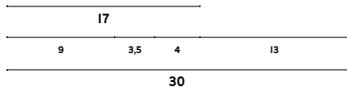
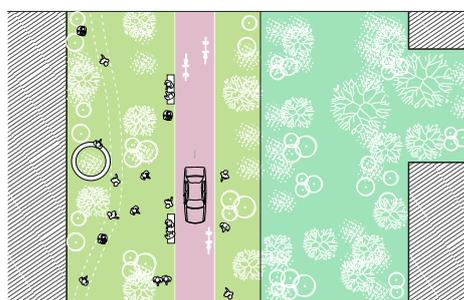
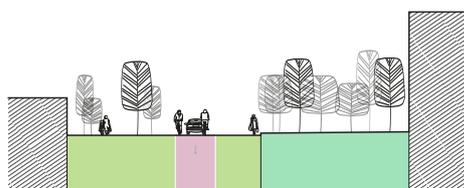
Deux placettes sont créées pour conforter les polarités et les usages existants le long de l'avenue de Mazargues :

- Au Nord, un large parvis viendra accompagner l'extension de l'école et la réorganisation de ses accès. L'animation de cet espace public sera complétée par la restructuration du set squash ainsi qu'une offre commerciale de proximité. Ce parvis fait également le lien entre le linéaire commercial de l'avenue de Mazargues et les nouvelles opérations au cœur du site.

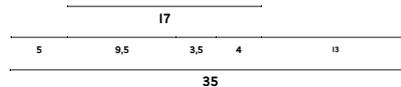
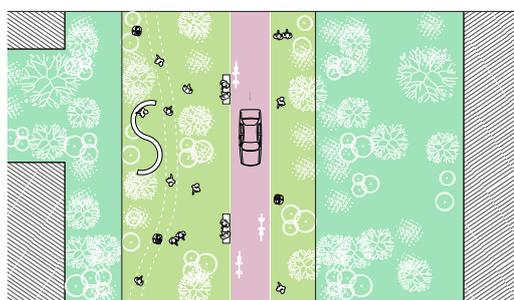
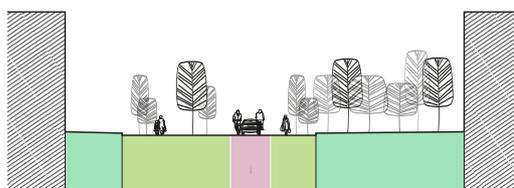
- Au Sud, une nouvelle placette fait également le lien entre l'avenue de Mazargues et le parc de la Cité Radieuse. Autour de cet espace public, la restructuration du supermarché Casino et l'implantation de commerces de proximité au rez-de-chaussée permettent de prolonger le linéaire commercial menant jusqu'à la place Sainte-Anne.

BOULEVARD MICHELET : UN RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN

Le boulevard Michelet crée une véritable frontière entre les quartiers, mais son échelle métropolitaine et la proximité de la Cité Radieuse permettent d'envisager d'y développer une programmation complémentaire à celle de l'avenue de Mazargues qui s'appuie sur la présence de la Cité Radieuse, patrimoine mondial de l'UNESCO, pour offrir un rayonnement métropolitain au secteur.



1-Sud
espace public = 17 m
fenêtre paysagère = 30 m



2-Sud
espace public = 17 m
fenêtre paysagère = 35 m



1-vue depuis la section Nord



2-vue depuis la section Sud

Axe paysager Nord-Sud : vues sur la Cité Radieuse

1.4 FENÊTRE PAYSAGÈRE SUR LA CITÉ RADIEUSE

Le quartier s'organise autour d'un axe paysager Nord-Sud reliant l'Huveaune au parc de la Cité Radieuse.

La création de cette continuité permettra de valoriser le Parc de la Cité Radieuse et de l'inscrire dans un réseau d'espaces publics et paysagers qui le relie jusqu'à l'Huveaune et aux divers équipements de loisirs qui la bordent.

Afin de favoriser la qualité paysagère de cet espace ainsi que les vues sur la Cité Radieuse, l'emprise publique (17 m) est complétée par des retraits plantés sur les parcelles privées pour offrir une fenêtre paysagère de 30 m dans la section Nord du site et de 35 m dans la section Sud.





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  périmètre d'application de l'OAP
-  équipement existant
-  élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  cours d'eau
-  TC performant existant / à créer (court terme)
-  boulevard urbain multimodal

ESPACE PUBLIC ET ACCESSIBILITÉ

-  flux, carrefour à organiser
-  principe de liaison structurante à conforter ou à créer
-  principe de liaison à créer
-  zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies)
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  espace public piéton à créer / requalifier (place)
-  équipement à adapter aux futurs besoins
-  équipement à créer
-  continuité commerçante

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

-  alignement d'arbres à compléter ou à créer
-  espace de paysage en pleine terre à conserver ou améliorer
-  poches plantées
-  espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
-  principe de localisation d'aires paysagères de stationnement
-  accès au parc de la Cité Radieuse à valoriser
-  principe de vue à préserver

2. GRANDES INTENTIONS DU PROJET

2.1 PRINCIPES URBAINS

L'objectif de cette OAP est d'ouvrir le secteur sur son environnement pour créer des liens avec les quartiers voisins tout en favorisant le développement d'un quartier résidentiel qui offre un maximum de qualités d'usages à ses résidents.

Cette ambition passe tout d'abord par la mise en place d'un réseau d'espaces publics structurant à l'échelle du secteur. Pour ce faire, deux places sont créées, l'une au Nord le long de l'école et l'autre au Sud à proximité de l'avenue Guy de Maupassant. Ces deux polarités de la vie de quartier sont complétées par un axe paysager Nord-Sud qui relie les bords de l'Huveaune au parc de la Cité Radieuse. Cette continuité Nord-Sud permet également de dégager de nouvelles perspectives visuelles sur le patrimoine architectural (le Brasilia et l'Unité d'habitation de Le Corbusier) et de revaloriser les accès au parc de la Cité Radieuse.

Ces espaces publics apaisés sont accompagnés par un renforcement des liaisons Est-Ouest et la création d'une nouvelle voie au Nord du parc de la Cité Radieuse (à l'emplacement de l'actuelle impasse Marie de Sormiou pour désengorger l'avenue de Mazargues (voir pages 12-13 «2.2 trame viaire et hiérarchie des voies»).

À ces orientations à l'échelle de l'espace public s'ajoute la volonté de développer des formes architecturales qui assurent une transition avec les différentes typologies architecturales du secteur. Ce travail à l'échelle des bâtiments devra également permettre d'offrir une bonne végétalisation du quartier (pour assurer un confort climatique d'été) et proposer des typologies de logements variées. (voir pages 18 à 29 «3.1 formes urbaines»).

Pour que ces orientations mènent à la réalisation d'un quartier vivant et durablement ancré dans le territoire Marseillais, une attention particulière sera portée à la réalisation d'un paysage et d'une architecture de qualité, mais aussi à la mixité fonctionnelle sur le secteur (voir page 30 à 33 «3.2 Qualités urbaines paysagères et environnementales»/pages 34-35 «3.3 Qualités architecturales»/pages 36-37 «3.4 Mixité»).

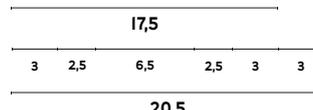
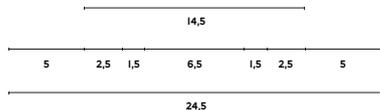
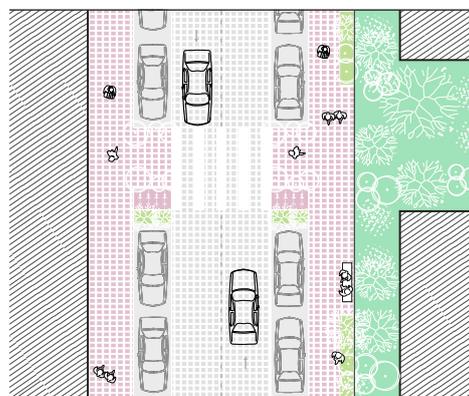
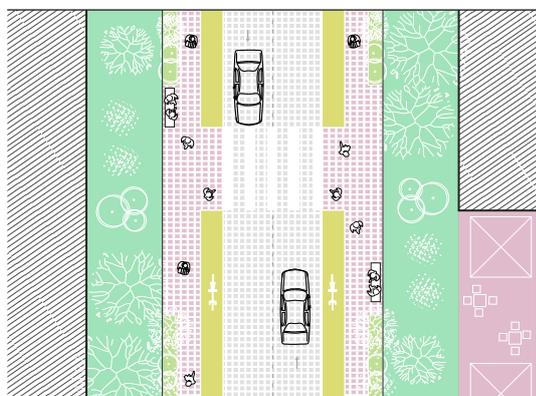
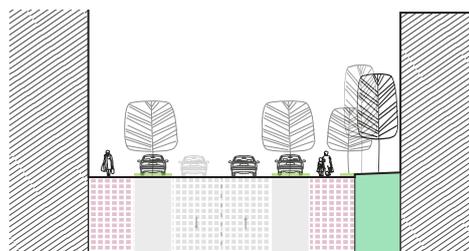
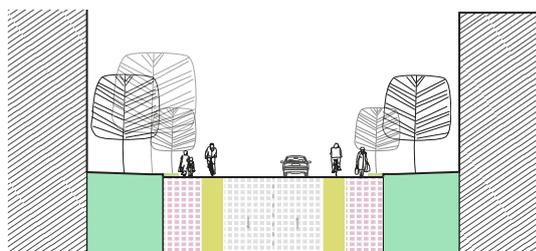


Boulevard Michélet

Avenue de Mazarques

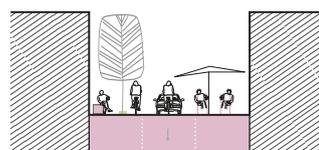


0 50 150



Maillage primaire du secteur

Maillage tertiaire circulé (2 voies)



Maillage tertiaire circulé (1 voie)

Maillage tertiaire (zone de rencontre)

- bâti
- espace végétalisé (privé)
- espace végétalisé (public)
- piste cyclable
- espace publics
- stationnements
- voirie (voitures)

Maillage primaire, secondaire et tertiaire (1/500)

2.2 TRAME VIAIRE ET HIÉRARCHIE DES VOIES

Face au déficit de maillage du quartier, il est important de refonder une nouvelle trame d'espaces publics, support d'une armature végétale et de déplacements doux et actifs, pour assurer la visibilité et le bon fonctionnement des commerces, équipements et services de transports.

MAILLAGE PRIMAIRE DU SECTEUR

La liaison offerte entre l'avenue de Mazargues et le boulevard Michelet par le boulevard Barral, l'avenue Guy de Maupassant et le boulevard Luce est complétée par la création d'une nouvelle voie à double sens de circulation à l'emplacement de l'actuelle impasse Marie de Sormiou.

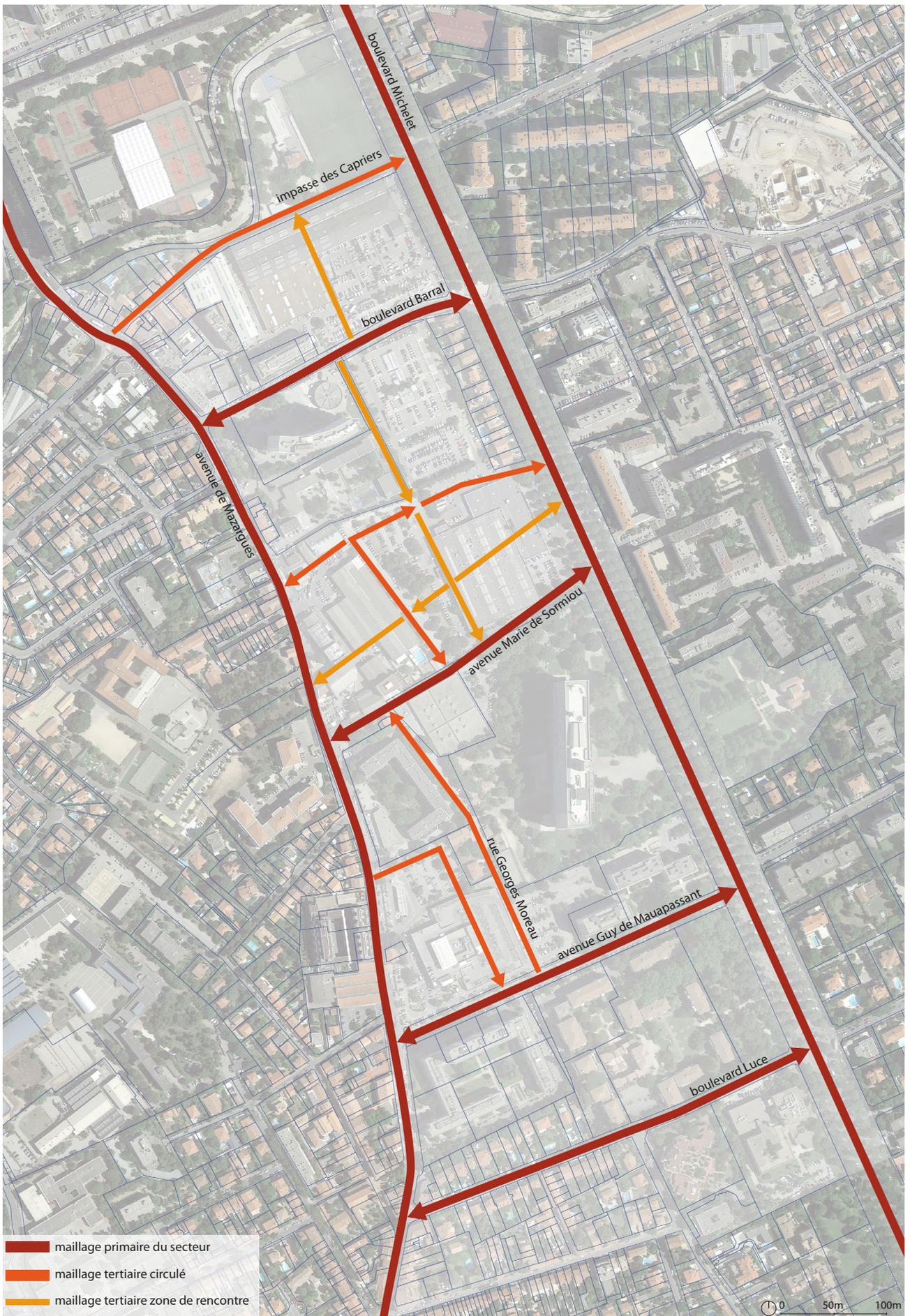
Ce maillage primaire crée une trame structurante entre le boulevard Michelet (BHNS) et l'avenue de Mazargues (commerces et services).

MAILLAGE TERTIAIRE CIRCULÉ

La position de ces voies permet de maximiser la desserte des nouvelles opérations et du groupe scolaire Grand Saint-Giniez tout en préservant la continuité paysagère Nord-Sud. Elles permettent également de sécuriser la desserte du groupe scolaire par l'aménagement d'une dépose-minute hors de l'avenue de Mazargues.

MAILLAGE TERTIAIRE ZONE DE RENCONTRE

Ces voies mutualisées de desserte du quartier sont circulables par les voitures à sens unique et à une vitesse limitée pour favoriser les modes doux et actifs.



Hiérarchie des voies (1/5000)



Keep Cool

J-DE-C
COIFFURE





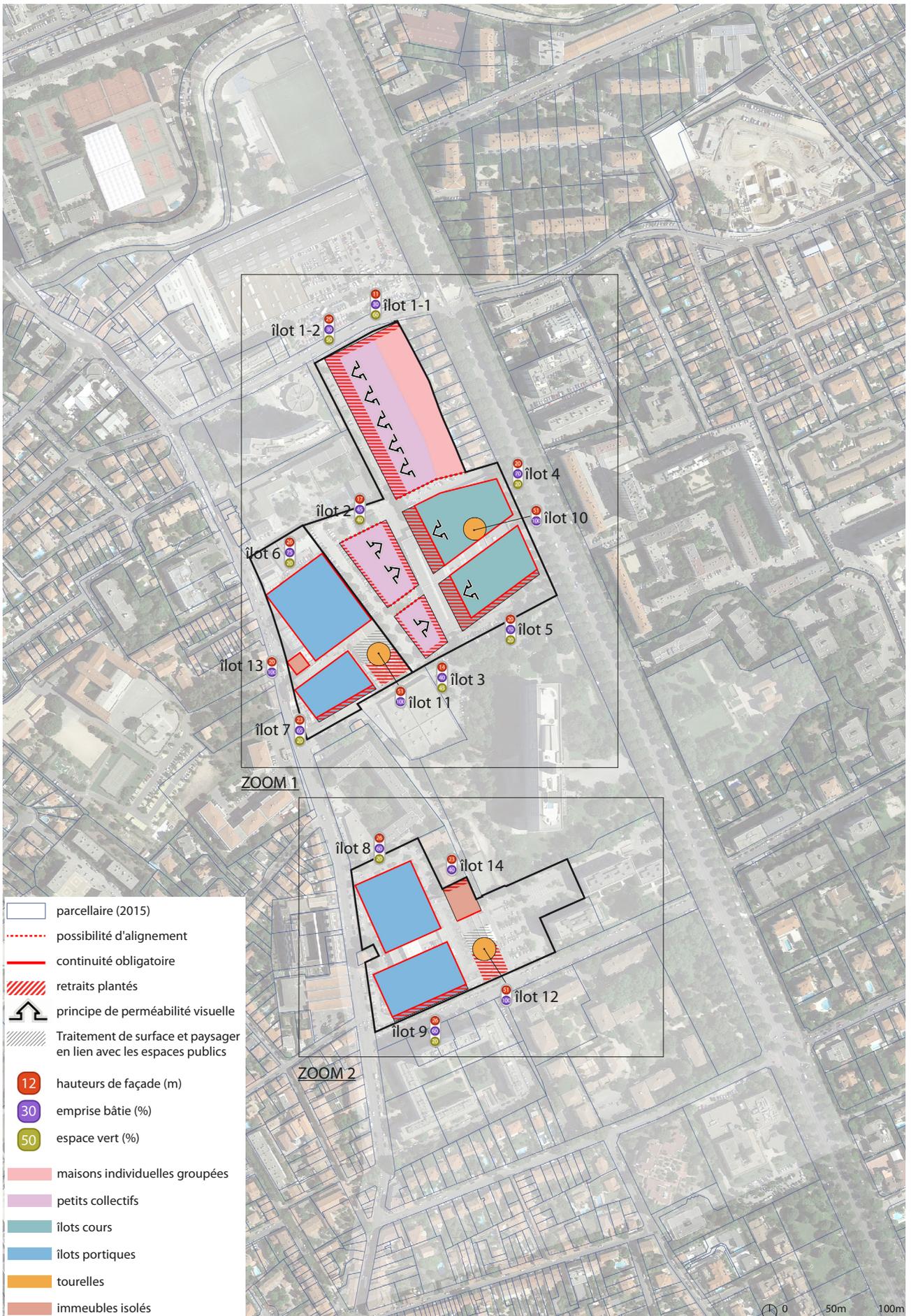
castorama
Marseille St Loup
↑
Direction
Ste Marguerite
puis St Loup
castorama **OUVERT**
TOUS LES DIMANCHES

Les gamelles, les frigos
de lunettes et les soufflons,
c'est cadeau!
GO 1797
MI 1797
06 73 68 51 76

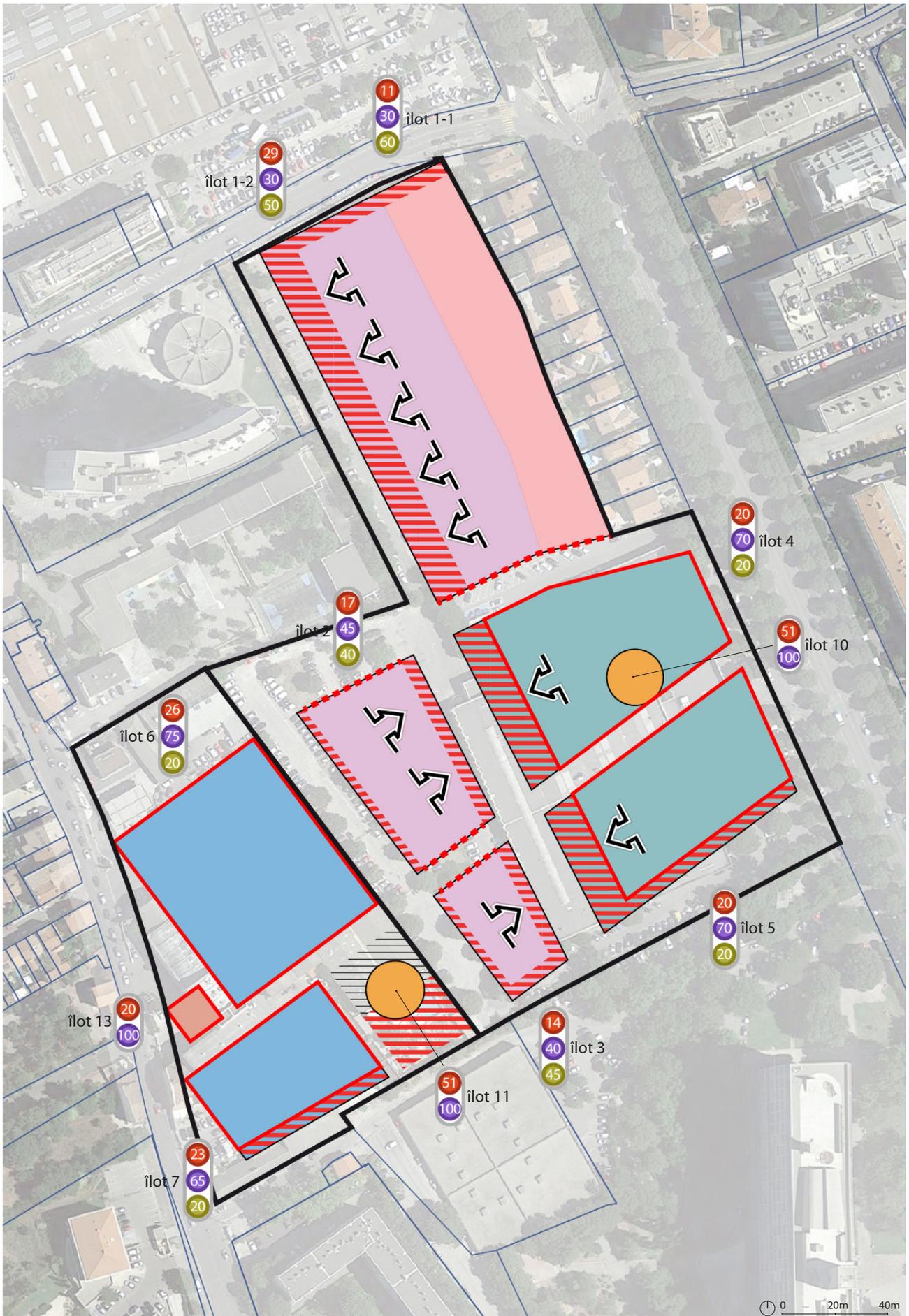


Saint-
Maclou

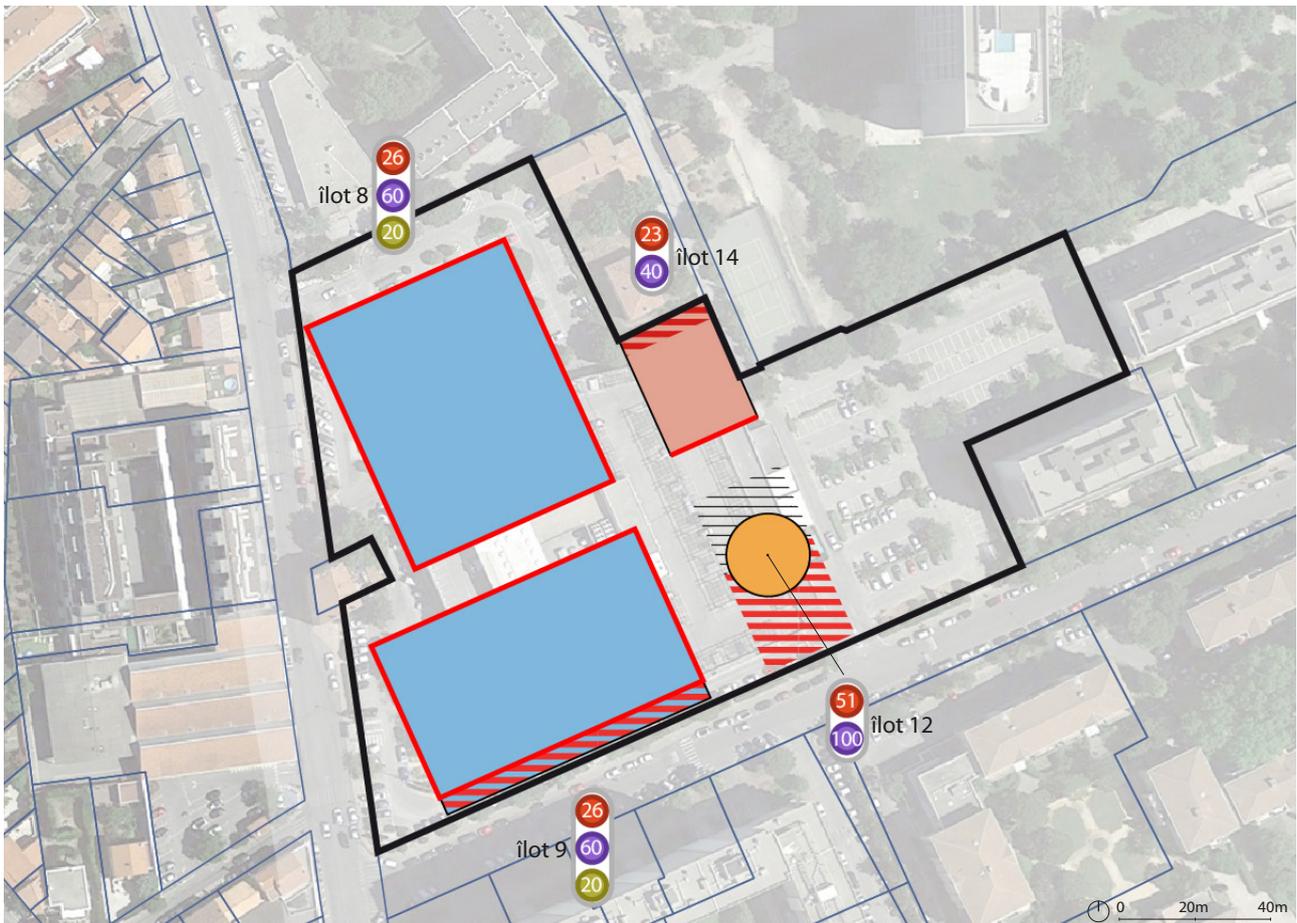




Formes urbaines et implantations (1/5000)



Formes urbaines et implantations Zoom 1 (1/2000)



Formes Urbaines et implantations Zoom 2 (1/2000)

3. PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

3.1 FORMES URBAINES

Pour répondre à des objectifs de production de logement tout en conservant les qualités et l'attractivité du cadre de vie du secteur, les formes urbaines développées tout en étant résolument contemporaines marquent une transition entre les différentes typologies architecturales du secteur.

MAISONS EN BANDE ET PETITS COLLECTIFS

Au Sud du boulevard Barral, entre le boulevard Michelet et le Brasilia, une rangée de maisons en bande (îlot 1-1) et une série de plots perpendiculaires (îlot 1-2) permettent d'assurer une transition typologique avec les pavillons qui bordent le boulevard Michelet.

L'implantation de bâtiments perpendiculaires (îlots 1-2, 2 et 3) crée une porosité visuelle vers la liaison paysagère Nord-Sud et une diffusion de sa structure végétale. Les failles et retraits générés par ces constructions permettent la création de percées visuelles et la plantation de massifs ou d'arbres, participant au verdissement du secteur.

BOULEVARD MICHELET : ÎLOTS COURS

Le long du boulevard Michelet (îlots 4 et 5), deux volumes viennent compléter la structure du boulevard tout en laissant visible le pignon Nord de la Cité Radieuse. Cette configuration renforce la respiration qu'offre le parc de la Cité Radieuse le long du boulevard Michelet.

AVENUE DE MAZARGUES : ÎLOTS PORTIQUES

Le long de l'avenue de Mazargues (îlots 6, 7, 8 et 9), l'implantation en recul de la voie permet d'élargir ponctuellement l'espace public. Cette configuration, déjà présente le long de l'avenue, permet d'offrir un meilleur confort aux piétons grâce à une succession de petits espaces arborés.

Les constructions le long de l'avenue de Mazargues s'organisent sous forme de petits plots regroupés autour de cœurs d'îlots fortement végétalisés assurant un confort d'été aux résidents.

TOURELLES

Trois tourelles viennent compléter ce plan d'ensemble (îlots 10,11 et 12). Ces constructions hautes ne dépasseront pas 50 m au dernier plancher pour atteindre une hauteur totale inférieure à la hauteur de la Cité Radieuse. Elles permettent de libérer le sol et d'offrir une qualité d'habiter spécifique par des vues sur le grand paysage (mer et montagne).

Prise en compte du risque d'inondation

Lors de la réalisation de toute construction, opération ou aménagement les risques naturels devront être pris en compte conformément aux articles dans les Dispositions Générales du règlement du PLUi. Des études complémentaires pourront être demandées.

MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES (ÎLOT 1-1)

Désigne la rangée de maisons qui se trouve à l'arrière de l'alignement de villas existant sur le boulevard Michelet.

Plusieurs logements peuvent être accueillis au sein d'un même volume de faible hauteur (RDC, R+2).

Pour s'inscrire dans des objectifs de sobriété (sobriété foncière, constructive et énergétique), ces constructions peuvent être accolées et mitoyennes.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise des constructions est limitée à 30 % de la surface de l'îlot. Ces formes relativement compactes permettent de libérer le sol.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

- Le long du boulevard Barral, les constructions s'implantent en retrait de la voie, cette distance doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites séparatives est supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement le long de la nouvelle voie qui borde l'îlot 1-1 au Sud.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne dépassent pas les 3 niveaux, leur hauteur de façade (Hf) est limitée à 11 mètres, avec une hauteur totale maximum (Ht) de 14 mètres ($Ht = Hf + 3 \text{ m}$).

ÉPANNELAGE

- L'emprise des deux derniers niveaux en R+1 et R+2 doit être réduite à moins de 85 % d'un étage courant avec une longueur maximum de 12 mètres, de manière à améliorer l'insertion urbaine du projet en limitant l'impression de hauteur, à prendre en compte les données climatiques et à définir une écriture architecturale de qualité.

STATIONNEMENTS

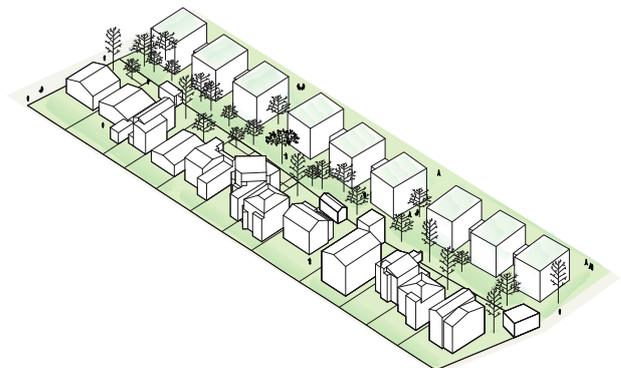
- Les places de stationnements doivent être intégrées à la construction (abri, garage).
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être conforme aux prescriptions réglementaires pour la zone concernée.

INSERTION PAYSAGÈRE

- Au minimum 60 % de la surface du terrain est aménagée en espaces verts, dont les 2/3 le sont en pleine terre.
- Ces espaces de pleine terre sont plantés à raison d'un arbre par tranche de 25 m² de surface de pleine terre entamée.

QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Pour favoriser la réalisation d'une architecture de qualité adaptée aux enjeux climatiques, les prolongements extérieurs sont fortement recommandés. Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des bâtiments.
- Une attention toute particulière sera également portée au traitement des toitures pour intégrer au mieux les divers édicules et éléments techniques. Pour favoriser l'utilisation des toitures et les rendre accessibles, l'emprise des édicules techniques sera d'environ 10% de la surface de la toiture et le reste des surfaces devra être végétalisé afin de proposer une vue qualitative depuis les constructions hautes.
- Les installations techniques ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public; elles peuvent être encastrées dans la façade, sans saillie par rapport au nu de la façade, à condition d'être intégrées à la construction ou dissimulées.
- Les installations techniques prenant place en toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public. Pour les antennes, cheminées, ouvrages factices dissimulant une installation technique, ils sont traités de manière harmonieuse avec le volume de la couverture.
- 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 et qu'elles contribuent à mettre en valeur.



Exemples de gabarits et d'agencement des maisons individuelles groupées

PETITS COLLECTIFS (ÎLOTS 1-2, 2 ET 3)

Désigne les constructions implantées le long de la liaison paysagère Nord-Sud qui prennent la forme d'immeubles de logements.

Les logements y sont superposés, la desserte de ceux-ci se fait par des parties communes. Les parties communes comprennent les accès, mais aussi les services liés à l'immeuble (locaux vélo, poubelles, espaces de stationnement).

Au vu du contexte dans lequel ils s'inscrivent, les collectifs se caractérisent par une forme urbaine fondue dans le végétal pour assurer la transition avec l'axe paysager Nord-Sud. Afin de limiter la monotonie et la longueur des linéaires, les constructions sont divisées en petites unités implantées sous forme de plots ou blocs sculptés, favorisant les décrochés ou les interruptions. Ces formes relativement compactes permettent de libérer le sol pour des aménagements et plantations en pleine terre.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

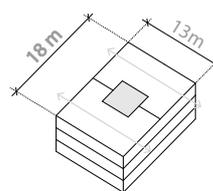
- Pour libérer le sol, des formes relativement compactes sont privilégiées. L'emprise des constructions est limitée à 30 % (îlot 1-2), 45 % (îlot 2) et 40 % (îlot 3) de la surface de l'îlot.
- Pour favoriser des constructions de petite taille, l'emprise au sol de chaque bâtiment est limitée à 500 m².
- Pour favoriser une architecture de qualité les balcons en saillie ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol des constructions.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

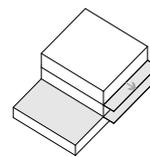
- Les constructions s'implantent perpendiculairement et en retrait des voies. La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 3 mètres. Le long de l'avenue Marie de Sormiou et du boulevard Barral cette distance doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- Les constructions s'implantent perpendiculairement et en retrait de l'axe paysager Nord-Sud. La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 13 mètres pour l'îlot 1-2 et 5m pour les îlots 3 et 4.
- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement le long de la nouvelle voie qui borde l'îlot 1-2 au Sud et au niveau de la voie qui sépare les îlots 2 et 3.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PARCELLE

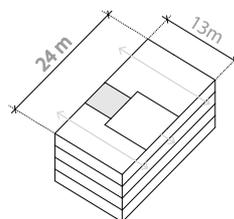
- La distance entre deux constructions sur la même parcelle doit être supérieure ou égale à 2/3 de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimum de 8 mètres



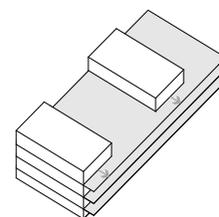
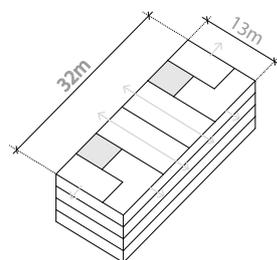
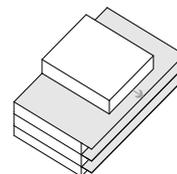
emprise : 234 m²
2 logements par palier / 0% de mono-orientés



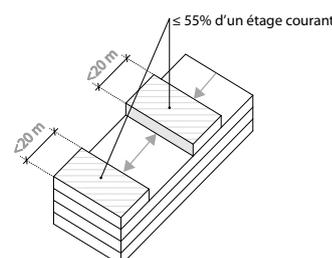
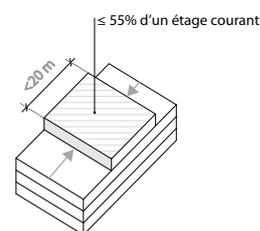
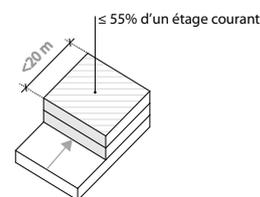
emprise : 312 m²
3 logements par palier / 33% de mono-orientés



emprise : 416 m²
3 logements par palier / 33% de mono-orientés



Typo-Morphologies : exemples de gabarits et d'agencement de petits collectifs et des prolongements extérieurs



Volumétrie et variations de l'emprise des derniers niveaux

HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

- La longueur des constructions est inférieure à 40 mètres.
- Les constructions devront avoir une épaisseur réduite qui favorise les logements traversants (≤ 14 m).

Îlot 1-2

- Les constructions ne dépassent pas les 9 niveaux, leur hauteur de façade (Hf) est limitée à 29 mètres, avec une hauteur totale maximum (Ht) de 32 mètres ($Ht = Hf + 3$ m).

Îlot 2

- Les constructions ne dépassent pas les 5 niveaux, leur hauteur de façade (Hf) est limitée à 17 mètres, avec une hauteur totale maximum (Ht) de 20 mètres ($Ht = Hf + 3$ m).

Îlot 3

- Les constructions ne dépassent pas les 4 niveaux, leur hauteur de façade (Hf) est limitée à 14 mètres, avec une hauteur totale maximum (Ht) de 17 mètres ($Ht = Hf + 3$ m).

ÉPANNELAGE

Îlot 1-2

- Au-delà du R+3, l'emprise des niveaux doit être réduite à moins de 55 % d'un étage courant avec une longueur maximum de 20 m, de manière à améliorer l'insertion urbaine du projet en limitant l'impression de hauteur, à prendre en compte les données climatiques, et à définir une écriture architecturale de qualité.
- Hauteurs maximum autorisées en pourcentage du nombre de bâtiments :

Hf = 14 m	= 17 %
Hf = 17 m	= 32 %
Hf = 20 m	= 17 %
Hf = 23 m	= 17 %
Hf = 29 m	= 17 %

Hf : hauteur de façade

(rappel : Hauteur totale maximum (Ht) = Hf + 3 mètres)

Îlot 2 et 3

- Au-delà du R+2 pour les îlots 2 et 3, l'emprise des niveaux doit être réduite à moins de 55 % d'un étage courant avec une longueur maximum de 20 m, de manière à améliorer l'insertion urbaine du projet en limitant l'impression de hauteur, à prendre en compte les données climatiques, et à définir une écriture architecturale de qualité.

STATIONNEMENTS

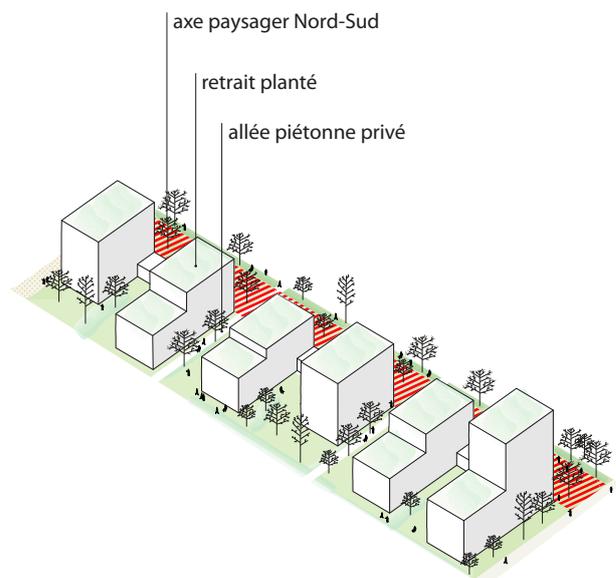
- Les places de stationnements doivent être intégrées à la construction (abri, garage).
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être conforme aux prescriptions réglementaires pour la zone concernée.

INSERTION PAYSAGÈRE

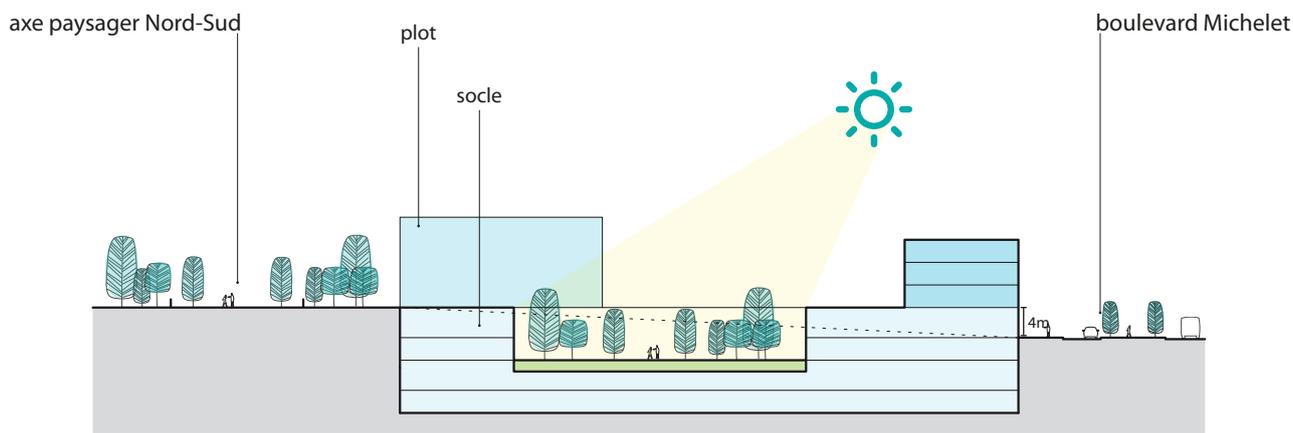
- Au minimum 50 % (îlot 1-2), 40 % (îlot 2) et 45 % (îlot 3) de la surface du terrain est aménagée en espaces verts, dont les 2/3 le sont en pleine terre.
- Ces espaces de pleine terre sont plantés à raison d'un arbre par tranche de 25 m² de surface de pleine terre entamée.

QUALITÉ ARCHITECTURALE

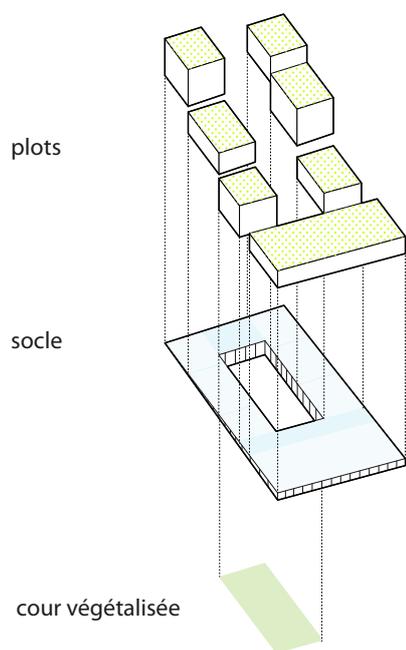
- Pour favoriser la réalisation d'une architecture de qualité adaptée aux enjeux climatiques, les prolongements extérieurs sont fortement recommandés. Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des bâtiments.
- Une attention toute particulière sera également portée au traitement des toitures pour intégrer au mieux les divers édicules et éléments techniques. Pour favoriser l'utilisation des toitures et les rendre accessibles, l'emprise des édicules techniques sera d'environ 10% de la surface de la toiture et le reste des surfaces devra être végétalisé afin de proposer une vue qualitative depuis les constructions hautes.
- Les installations techniques ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public; elles peuvent être encastrées dans la façade, sans saillie par rapport au nu de la façade, à condition d'être intégrées à la construction ou dissimulées.
- Les installations techniques prenant place en toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public. Pour les antennes, cheminées, ouvrages factices dissimulant une installation technique, ils sont traités de manière harmonieuse avec le volume de la couverture.
- 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 et qu'elles contribuent à mettre en valeur.



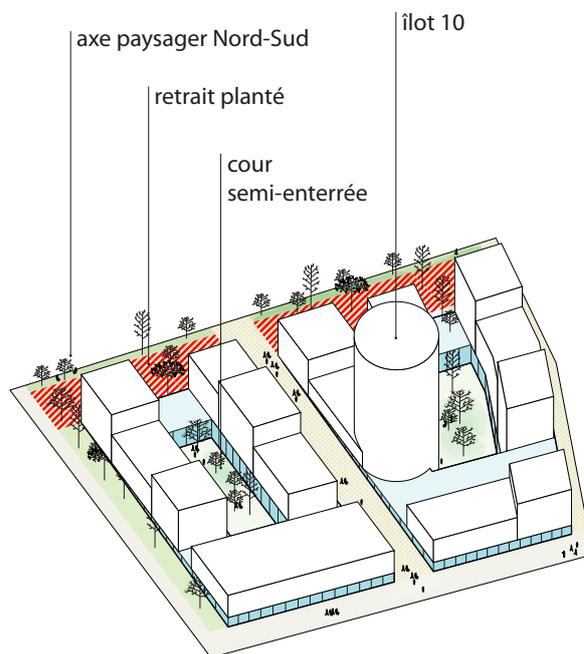
Exemple de volumétrie pour les petits collectifs



retraits plantés espace public retraits plantés nouvelle opération boulevard Michelet 0 10m



Principe d'organisation des îlots cours



Exemple de volumétrie pour les îlots cours

Principes d'épannelage pour les îlots cours et portiques

Les îlots cours (îlots 4 et 5) et les îlots portiques (îlots 6, 7, 8 et 9) sont pensés autour d'un même principe d'organisation. Un bâtiment périphérique bas donne une unité d'ensemble à l'îlot. De ce socle émergent des constructions sous forme de plots. Ces deux éléments (socle et plots devront être traités comme un ensemble architectural cohérent).

MORPHOLOGIE DES PLOTS

L'objectif est que les plots d'un même îlot :

- s'implantent de manière à minimiser les vis à vis
- offrent un contraste dans leurs hauteurs pour dégager des vues au loin et assurer l'ensoleillement des cœurs d'îlots
- afin de réduire l'emprise des plots, il est recommandé que l'emprise des étages soit constante (éviter les bâtiments en gradins).

PRINCIPES D'ÉPANNELAGE

- **Emprise au sol (socle)** : pour chaque îlot une emprise au sol maximale est autorisée. Elle constitue l'emprise du socle.
- **Emprise des plots sur le socle** : sur la base de l'emprise au sol des socles, une emprise est autorisée pour les plots.
- **Hauteurs des plots** : pour assurer une variation de la hauteur des plots sur le même îlot, celle-ci sont calculées en pourcentage de l'emprise des plots.

EXEMPLE DE CALCUL

- **Emprise au sol** = 60 % de la surface de l'îlot
- **Emprise des plots** = 60 % de l'emprise au sol (soit 36 % de l'emprise de l'îlot)
- **Hauteur des plots** par rapport à leur emprise = 14 m 25 %, 17 m 00 %, 20 m 25 %, 23 m 25 %, 26 m 25 %. Ces chiffres suggèrent que cet îlot se compose de 4 plots avec des hauteurs respectives de 14 m, 20 m, 23 m et 26 m.

ÎLOTS COURS (ÎLOTS 4 ET 5)

Désigne les bâtiments situés le long du boulevard Michelet au Nord de la Cité Radieuse.

Au vu du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et pour répondre aux besoins programmatiques, ces bâtiments se caractérisent par une organisation autour de grandes cours fortement végétalisées pour assurer le meilleur confort climatique aux logements qui les entourent.

Afin de limiter la monotonie tout en assurant une expression architecturale commune à l'échelle de l'îlot, ces collectifs s'organisent autour de deux éléments, un socle continu de bâtiments sur cour et des émergences sous forme de plots.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise des constructions hors sous-sol est limitée à 70 % de la surface de l'îlot (pour l'îlot 4 cette emprise inclue celle de la tourelle (îlot 12) dont la localisation est indiquée page 17).
- Pour favoriser une architecture de qualité les balcons en saillie ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol des constructions.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

- Afin d'assurer une expression architecturale commune à l'échelle de l'îlot et de délimiter l'espace privé de l'espace public, un socle continu vient relier les plots entre eux en s'alignant sur les limites des îlots.
- Les constructions s'implantent en retrait de l'axe paysager Nord-Sud. La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 13 mètres.
- Sur l'îlot 6, les constructions s'implantent en retrait de l'avenue Marie de Sormiou. La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PARCELLE

- Au-delà d'une hauteur de 4 mètres mesurée depuis le niveau du boulevard Michelet (hauteur du socle), la distance entre deux plots sur le même socle doit être supérieure ou égale à 1/3 de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimum de 8 mètres.

HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Au-delà des socles, afin de limiter la monotonie et la longueur des linéaires, les constructions sont divisées en petites unités implantées sous forme de plots.

- La hauteur des socles ne doit pas dépasser les 4 mètres mesurés depuis le niveau du boulevard Michelet. Un traitement du

dénivelé entre la liaison paysagère Nord-Sud et le boulevard Michelet devra permettre de laisser visibles depuis le parc que les émergences construites des plots.

- Les constructions ne dépassent pas les 6 niveaux, leur hauteur de façade (Hf) est limitée à 20 mètres, avec une hauteur totale maximum (Ht) de 23 mètres ($Ht = Hf + 3$ m).
- Une exception localisée à 54 m est autorisée pour l'implantation d'une tourelle (voir page 17).
- Les plots (constructions dont la hauteur est supérieure à 4 mètres mesurés depuis le niveau du boulevard Michelet) faisant face à l'axe paysager Nord-Sud doivent avoir une longueur est inférieure à 15 mètres.
- Les constructions devront avoir une épaisseur réduite qui favorise les logements traversants.

ÉPANNELAGE : HAUTEUR ET EMPRISE DES PLOTS

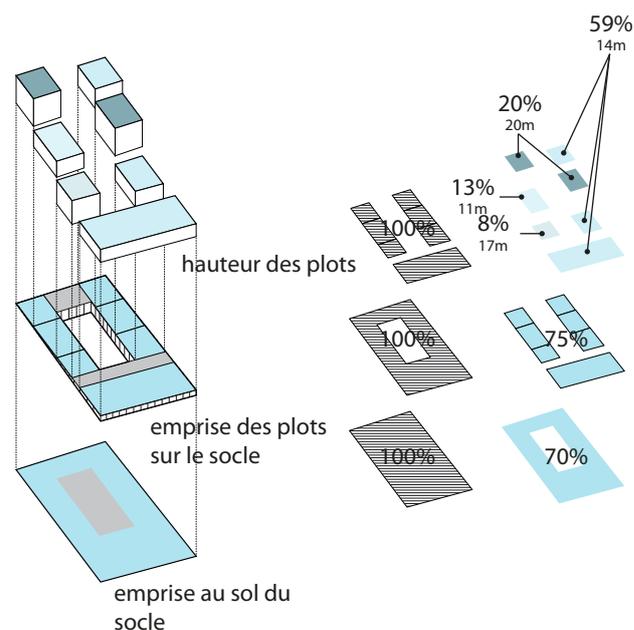
- Au-delà du RDC les constructions prennent la forme de plots dont l'emprise est limitée à 65 % (îlot 4) et 75 % (îlot 5) de l'emprise au sol des constructions.
- Hauteurs autorisées en pourcentage de l'emprise des plots (principe de calcul similaire à celui des îlots portiques, voir schéma page 23) :

Îlot 4		Îlot 5	
Hf = 11 m	E = 23%	Hf = 11 m	E = 13%
Hf = 14 m	E = 15%	Hf = 14 m	E = 59%
Hf = 17 m	E = 8%	Hf = 17 m	E = 8%
Hf = 20 m	E = 37%	Hf = 20 m	E = 20%
Hf = 51 m	E = 17%		

Hf : hauteur de façade

(rappel : Hauteur totale maximum (Ht) = Hf + 3 mètres)

E : pourcentage de l'emprise totale des plots



Principe de calcul des emprises et des hauteurs

STATIONNEMENTS

- Les places de stationnements doivent être intégrées à la construction (abri, garage).
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être conforme aux prescriptions réglementaires pour la zone concernée.

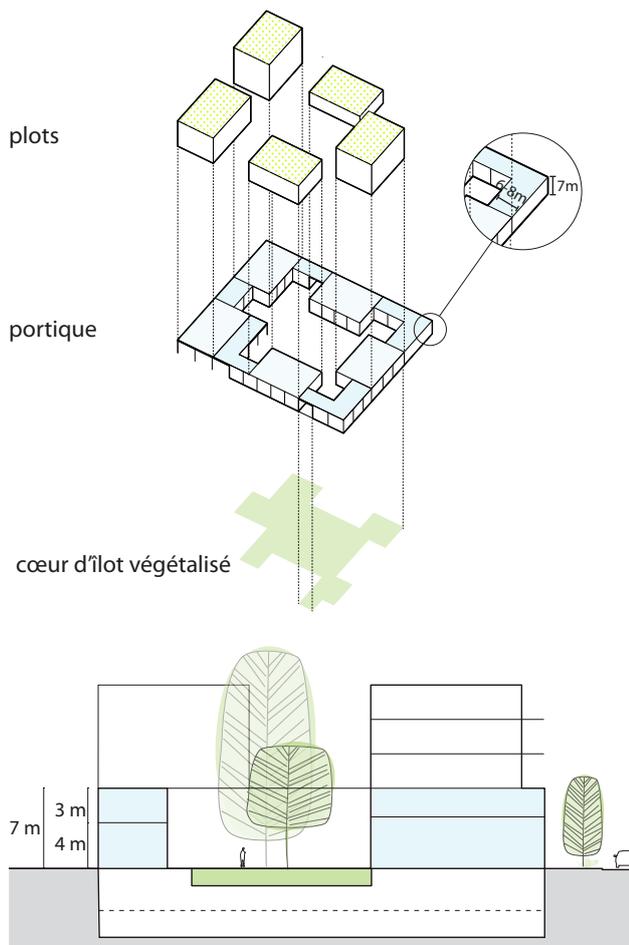
INSERTION PAYSAGÈRE

- Au minimum 20 % de la surface du terrain est aménagée en espaces verts, dont au moins 75 % sont en pleine terre.
- Pour assurer une végétalisation optimale, les espaces extérieurs qui ne sont pas en pleine terre doivent présenter une épaisseur de terre suffisante pour permettre la plantation d'arbres de haute tige (minimum 2 mètres d'épaisseur).
- Ces espaces de pleine terre ou sur dalle sont plantés à raison d'un arbre par tranche de 25 m² de surface entamée.

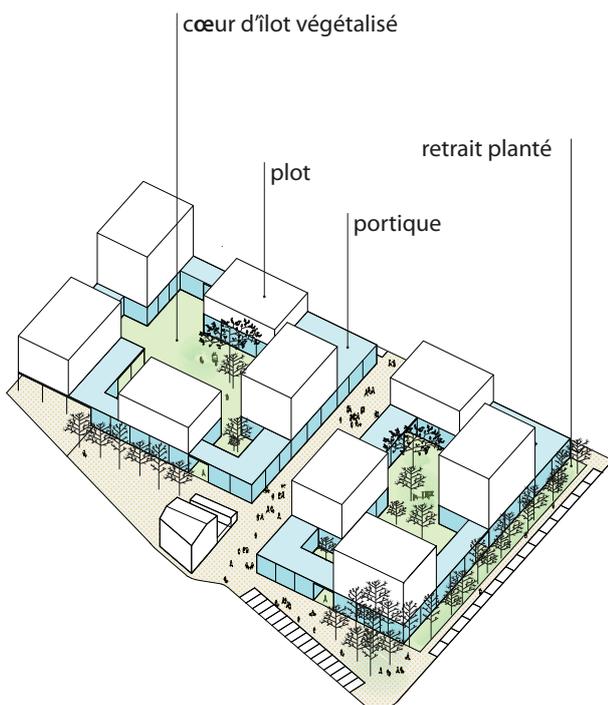
QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Pour favoriser la réalisation d'une architecture de qualité adaptée aux enjeux climatiques, les prolongements extérieurs sont fortement recommandés. Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des bâtiments.
- Une attention toute particulière sera également portée au traitement des toitures pour intégrer au mieux les divers édicules et éléments techniques. Pour favoriser l'utilisation des toitures et les rendre accessibles, l'emprise des édicules techniques sera d'environ 10% de la surface de la toiture et le reste des surfaces devra être végétalisé afin de proposer une vue qualitative depuis les constructions hautes.
- Les installations techniques ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public; elles peuvent être encastrées dans la façade, sans saillie par rapport au nu de la façade, à condition d'être intégrées à la construction ou dissimulées.
- Les installations techniques prenant place en toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public. Pour les antennes, cheminées, ouvrages factices dissimulant une installation technique, ils sont traités de manière harmonieuse avec le volume de la couverture.
- 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 et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

ÎLOTS PORTIQUES (ÎLOTS 6, 7, 8 ET 9)



Principes d'organisation et dimensions des îlots portiques



Exemple de volumétrie pour les îlots portiques

Désigne les constructions situées le long de l'avenue de Mazar-gues.

Au vu du contexte dans lequel elles s'inscrivent, ces construc-tions se caractérisent par une organisation autour d'un cœur d'îlot fortement végétalisé pour assurer le meilleur confort cli-matique aux logements qui l'entourent.

Afin de limiter la monotonie tout en assurant une expression architecturale commune à l'échelle de l'îlot, ces collectifs s'or-ganisent autour de deux éléments, les portiques et les plots.

Les portiques forment un socle continu d'une hauteur de 7 mètres percé de larges porches. Les constructions qui émergent de ces socles prennent la forme de plots.

Ces formes relativement compactes permettent de libérer le sol pour favoriser les aménagements extérieurs paysagers.

Dans ces bâtiments, les logements y sont superposés, la des-serte de ceux-ci se fait par des parties communes. Les parties communes comprennent les accès, mais aussi les services liés à l'immeuble (locaux vélo, poubelles, espaces de stationnement).

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise des constructions hors sous-sol est limitée à 75 % (îlot 6), 65 % (îlots 7) et 60 % (îlot 8 et 9) de la surface de l'îlot.
- Pour favoriser une architecture de qualité et une transpa-rance jusqu'en cœur d'îlot, les porches d'accès au cœur d'îlot couverts, mais ouverts sur toute la hauteur du portique et sans constructions au-delà ne sont pas comptés dans l'em-prise au sol.
- Dans la même optique de qualité architecturale, les balcons en saillie ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol des constructions.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Afin d'assurer une expression architecturale commune à l'échelle de l'îlot et de délimiter l'espace privé de l'espace pu-blic, une construction linéaire (les portiques) vient relier les plots entre eux en s'alignant sur les limites des îlots.

- Sur l'îlot 7, les constructions s'implantent en retrait de l'ave-nue Marie de Sormiou. La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 5 mètres.
- Sur l'îlot 9, les constructions s'implantent en retrait de l'ave-nue Guy de Maupassant la distance mesurée horizontale-ment entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques exis-tantes ou futures est supérieure ou égale à 5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PARCELLE

- La distance entre deux plots sur le même portique doit être supérieure ou égale à 1/2 de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimum de 8 mètres

HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Au-delà des portiques (hauteur = 7 mètres), afin de limiter la monotonie et la longueur des linéaires, les constructions sont divisées en petites unités implantées sous forme de plots.

- La hauteur des portiques doit être de 7 m.
- Pour favoriser la transparence, hors de l'emprise des plots l'épaisseur des portiques doit être réduite (environ 6 m - 8 m).
- Au-delà d'une hauteur de 7 mètres, la longueur des constructions est inférieure à 21 mètres (sur l'îlot 6 un plot de 28 m de long peut être implanté face au parvis de l'école).
- Il est recommandé d'éviter les constructions en forme de « L » aux angles des îlots.
- Les constructions ne dépassent pas les 8 niveaux, leur hauteur de façade est limitée à 26 mètres, avec une hauteur totale maximum (Ht) de 29 mètres (Ht = Hf + 3 m).
- Les constructions devront avoir une épaisseur réduite qui favorise les logements traversants.

ÉPANNELAGE : HAUTEUR ET EMPRISE DES PLOTS

- Plots : au-delà de 7 mètres de haut l'emprise des constructions est limitée à 60 % de l'emprise au sol des constructions.
- Hauteurs autorisées en pourcentage de l'emprise des plots :

îlot 6

Hf = 14 m	E = 16%
Hf = 17 m	E = 16%
Hf = 20 m	E = 20%
Hf = 23 m	E = 32%
Hf = 26 m	E = 16%

îlot 7

Hf = 14 m	E = 32%
Hf = 17 m	E = 34%
Hf = 20 m	E = 00%
Hf = 23 m	E = 34%
Hf = 26 m	E = 00%

îlot 8

Hf = 14 m	E = 20%
Hf = 17 m	E = 20%
Hf = 20 m	E = 20%
Hf = 23 m	E = 20%
Hf = 26 m	E = 20%

îlot 9

Hf = 14 m	E = 25%
Hf = 17 m	E = 00%
Hf = 20 m	E = 25%
Hf = 23 m	E = 25%
Hf = 26 m	E = 25%

Hf : hauteur de façade

(rappel : Hauteur totale maximum (Ht) = Hf + 3 mètres)

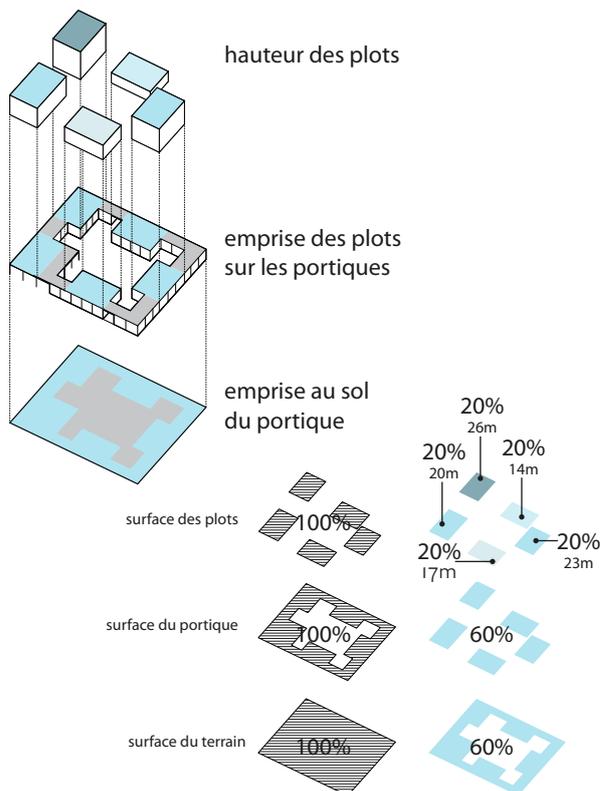
E : pourcentage de l'emprise totale des plots

STATIONNEMENTS

- Les places de stationnements doivent être intégrées à la construction (abri, garage).
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être conforme aux prescriptions réglementaires pour la zone concernée.

INSERTION PAYSAGÈRE

- Pour assurer une végétalisation optimale, les espaces extérieurs doivent être en pleine terre ou présenter une épaisseur de terre suffisante pour permettre la plantation d'arbres de haute tige (minimum 2 mètres d'épaisseur) notamment dans les cœurs d'îlots.
- Ces espaces de pleine terre sont plantés à raison d'un arbre par tranche de 25 m² de surface de pleine terre entamée.



Principe de calcul des emprises et des hauteurs

QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Pour garantir une forte présence végétale dans le quartier, les portiques doivent offrir une bonne transparence entre les espaces publics et les cœurs d'îlots.
- Les accès aux cœurs d'îlots se feront par des entrées larges, couvertes et dégagées sur toute la hauteur des portiques.
- Pour favoriser la réalisation d'une architecture de qualité adaptée aux enjeux climatiques, les prolongements extérieurs sont fortement recommandés. Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des bâtiments.
- Une attention toute particulière sera également portée au traitement des toitures pour intégrer au mieux les divers édifices et éléments techniques. Pour favoriser l'utilisation des toitures et les rendre accessibles, l'emprise des édifices techniques sera d'environ 10% de la surface de la toiture et le reste des surfaces devra être végétalisé afin de proposer une vue qualitative depuis les constructions hautes.
- Les installations techniques ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public; elles peuvent être encastrées dans la façade, sans saillie par rapport au nu de la façade, à condition d'être intégrées à la construction ou dissimulées.
- Les installations techniques prenant place en toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public. Pour les antennes, cheminées, ouvrages factices dissimulant une installation technique, ils sont traités de manière harmonieuse avec le volume de la couverture.
- 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 et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

TOURELLES (ÎLOTS 10, 11 ET 12)

Trois constructions hautes viennent compléter les typologies proposées sur le secteur.

Au vu des enjeux patrimoniaux dans lequel elles s'inscrivent, la réalisation de tourelles est possible si celles-ci respectent un emplacement précis.

Cette typologie désigne des constructions hautes dont la desserte se fait par des parties communes. Les parties communes comprennent les accès, mais aussi les services liés à l'immeuble (locaux vélo, poubelles, espaces de stationnement).

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise des constructions est limitée à 380 m².

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions sont de 17 niveaux maximum, leur hauteur de façade est limitée à 51 mètres avec une hauteur totale maximum (Ht) de 54 mètres (Ht = Hf + 3 m). Le point haut des tourelles doit être inférieur à la hauteur de La Cité Radieuse.

STATIONNEMENTS

- Les places de stationnements peuvent être intégrées dans les îlots voisins.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être conforme aux prescriptions réglementaires pour la zone concernée.

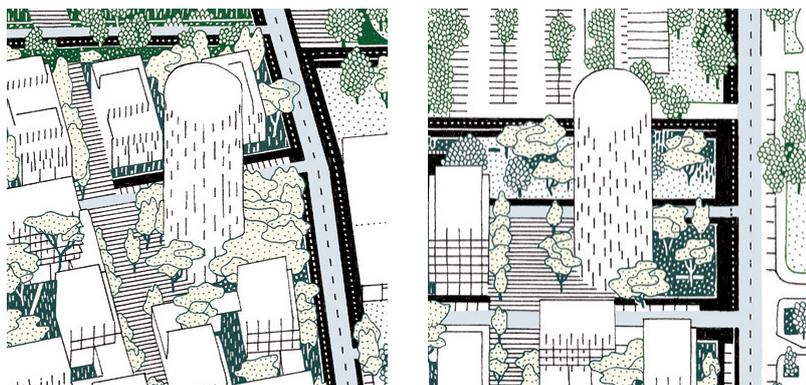
INSERTION PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

- Une attention toute particulière sera également portée au traitement des toitures pour intégrer au mieux les divers édicules et éléments techniques. Pour favoriser l'utilisation des toitures et les rendre accessibles, l'emprise des édicules techniques sera d'environ 10% de la surface de la toiture et le reste des surfaces devront être végétalisées afin de proposer une vue qualitative.
- Les installations techniques ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public; elles peuvent être encastrées dans la façade, sans saillie par rapport au nu de la façade, à condition d'être intégrées à la construction ou dissimulées.

- Les installations techniques prenant place en toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public. Pour les antennes, cheminées, ouvrages factices dissimulant une installation technique, ils sont traités de manière harmonieuse avec le volume de la couverture.
- 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 et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
- Pour cette typologie, une attention toute particulière sera portée au rapport au sol tant au niveau de la matérialité (revêtements, plantations, etc.) que du traitement des rez-de-chaussée.

TRAITEMENT PAYSAGER ET URBAIN DU PIED DES TOURELLES 11 ET 12

- Une attention particulière sera également à apporter au traitement du pied des tourelles pour que leurs abords présentent des qualités urbaines, paysagères et climatiques adaptées à la qualité d'espaces publics souhaitée dans le quartier.
- Situées entre un espace public à vocation piétonne et un retrait planté, les tourelles 11 et 12 présentent une configuration similaire. Dans cette optique le pied de tourelle en lien avec l'espace public piéton devra offrir une continuité des revêtements de sols et des plantations à même d'offrir de l'ombre et offrir un confort climatique en été. Le pied de tourelle situé dans la continuité des retraits plantés devra être abondamment planté et arboré pour donner l'image d'une tourelle qui émerge de la végétation.



Exemple d'aménagements au pied des tourelles

IMMEUBLES ISOLÉS (ÎLOTS 13 ET 14)

Deux immeubles indépendants viennent compléter ce plan d'ensemble. Pour s'intégrer au mieux dans le nouveau réseau de voies et d'espaces publics et assurer une bonne transition avec le contexte. L'emplacement de ces deux constructions est précisément indiqué.

Cette typologie désigne des constructions hautes dont la desserte se fait par des parties communes qui comprennent les accès, mais aussi les services liés à l'immeuble (locaux vélo, poubelles, espaces de stationnement).

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise des constructions est limitée à 225 m² (îlot 13) et 325 m² (îlot 14).
- Pour favoriser une architecture de qualité les balcons en saillie ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol des constructions.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

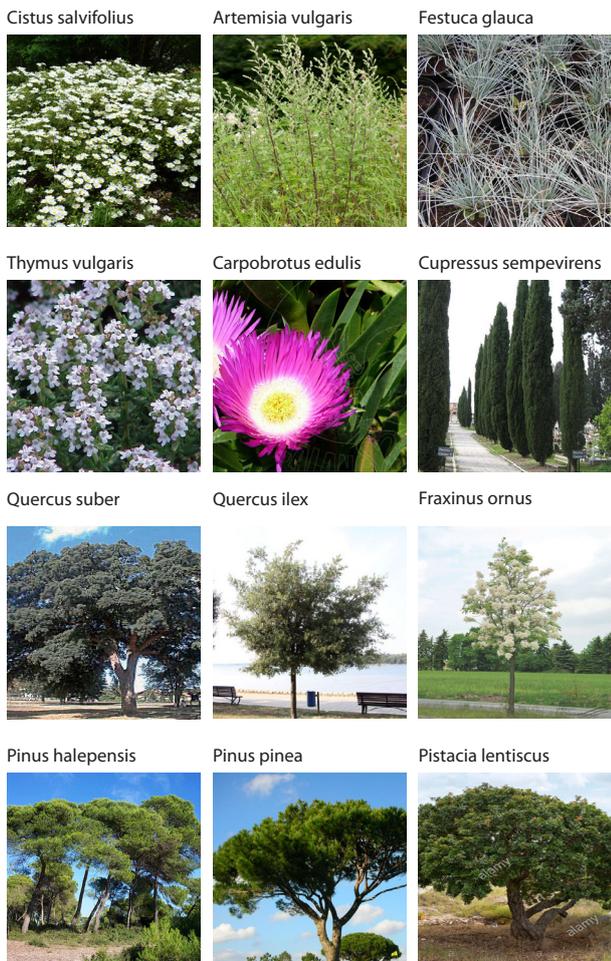
- La construction de l'îlot 13 ne dépasse pas les 6 niveaux, avec une hauteur de façade limitée à 20 mètres et une hauteur totale maximum (Ht) de 23 mètres ($Ht = Hf + 3 \text{ m}$).
- La construction de l'îlot 14 ne dépasse pas les 7 niveaux, avec une hauteur de façade limitée à 23 mètres et une hauteur totale maximum (Ht) de 26 mètres ($Ht = Hf + 3 \text{ m}$).

STATIONNEMENTS

- Les places de stationnements peuvent être intégrées dans les îlots voisins.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être conforme aux prescriptions réglementaires pour la zone concernée.

INSERTION PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

- Une attention toute particulière sera également portée au traitement des toitures pour intégrer au mieux les divers édicules et éléments techniques. Pour favoriser l'utilisation des toitures et les rendre accessibles, l'emprise des édicules techniques sera d'environ 10% de la surface de la toiture et le reste des surfaces devra être végétalisé afin de proposer une vue qualitative depuis les constructions hautes.
- Les installations techniques ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public; elles peuvent être encastrées dans la façade, sans saillie par rapport au nu de la façade, à condition d'être intégrées à la construction ou dissimulées.
- Les installations techniques prenant place en toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public. Pour les antennes, cheminées, ouvrages factices dissimulant une installation technique, ils sont traités de manière harmonieuse avec le volume de la couverture.
- 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 et qu'elles contribuent à mettre en valeur.



Exemples d'essences adaptées au paysage du plateau



Exemples d'essences adaptées au paysage de la plaine

3.2 QUALITÉS URBAINES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

PLAINE/PLATEAU

Le site de la cité Radieuse se caractérise par son relief accentué par un axe Nord/Sud traversant l'ensemble du quartier. Le secteur se divise en deux parties : en partie basse, la plaine avec le boulevard Michelet et en hauteur, le plateau longé par l'avenue de Mazargues.

Les interventions sur le paysage du site vont s'appuyer sur ce relief en déployant une palette végétale de plateau et de plaine, inspirée de la flore de la région marseillaise.

RETRAITS PLANTÉS

Le secteur est marqué par une forte présence végétale grâce aux jardins privatifs et aux espaces libres au sol dans les constructions de l'époque moderne. Pour s'intégrer à cette présence végétale dans le quartier, les nouvelles constructions situées le long de la liaison paysagère Nord-Sud ainsi que celles le long des voies Est-Ouest, reliant le boulevard Michelet à l'avenue de Mazargues, sont implantées en retrait afin de créer un filtre végétal entre les nouvelles constructions et l'espace public.

TRAITEMENT DES CLÔTURES

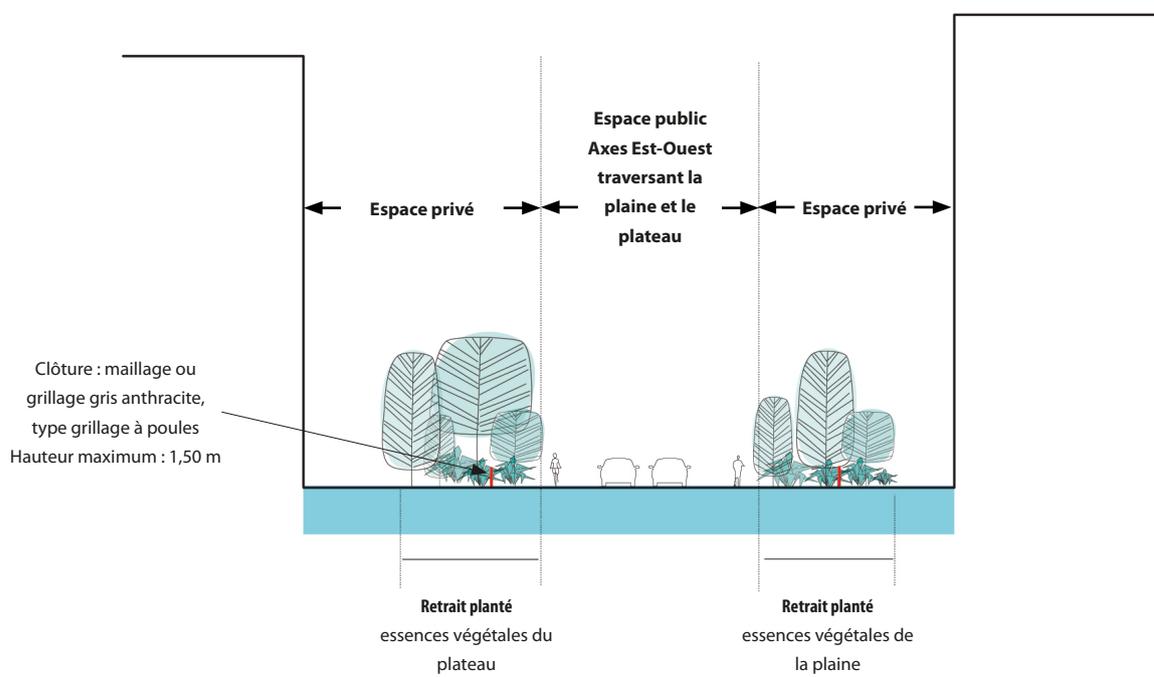
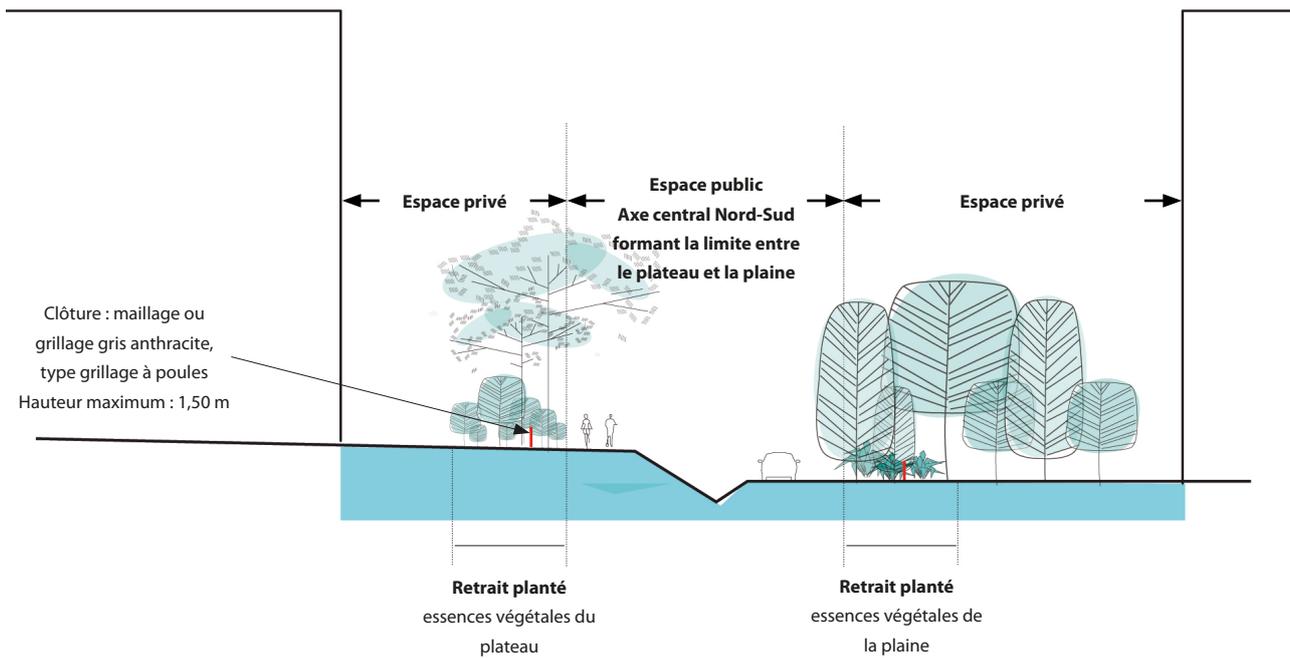
De manière générale, les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement homogène dans ces opérations. Les éléments formant la clôture sur l'espace public sont traités de manière intégrée et unitaire.

Privilégier des reculs sans « barrière » : un traitement des retraits et des natures différentes du sol qui permettent d'établir clairement la frontière entre le domaine public et le domaine privé. Les clôtures seront constituées de grillage « à poule » ou de maillage gris anthracite noyé dans des lignes de plantations. Elles offriront un agrément visuel depuis la rue.

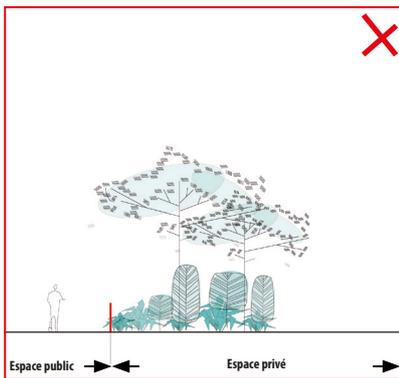
Les clôtures opaques (murs pleins, haies très épaisses monospécifiques) sont à éviter afin d'offrir des porosités visuelles. Entre les parcelles privées, les clôtures sont traitées au moyen de haies vives diversifiées afin de renforcer le verdissement du secteur et de préserver une certaine intimité. Les essences seront choisies en fonction de la palette végétale variant en fonction de sa position sur la plaine ou le plateau.

Les clôtures créant des obstacles au ruissellement des eaux de pluie sont à proscrire. Elles resteront également perméables, afin de favoriser le passage de la petite faune dans une optique de développement de la biodiversité.

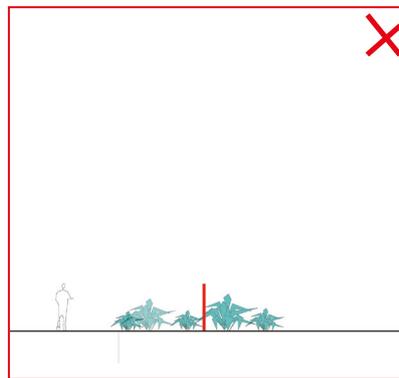
Un coefficient minimum d'espaces en pleine terre est appliqué sur ces opérations, de manière à renforcer le verdissement du secteur (voir pages 18 à 29 « 3.1 formes urbaines »).



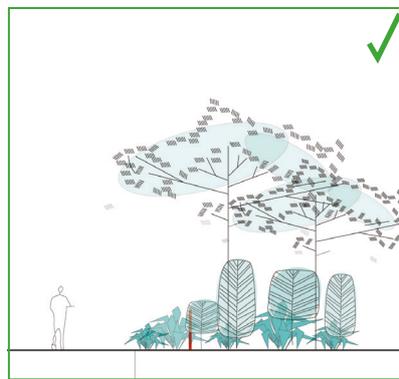
TRAITEMENTS DES CLÔTURES ET HAIES DE SÉPARATION



Éviter de placer la clôture en limite de propriété pour pouvoir la camoufler dans la végétation.

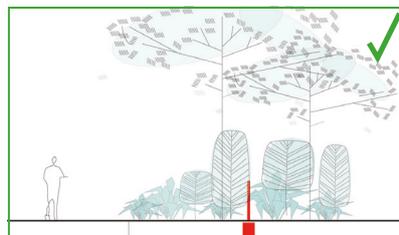
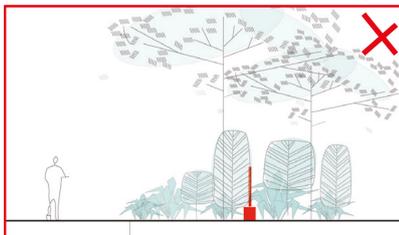


Éviter les plantations mono-spécifiques et trop basses.

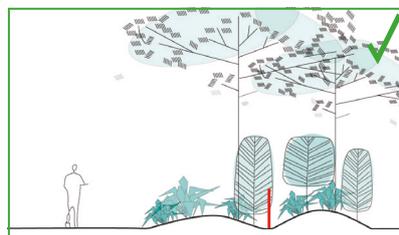
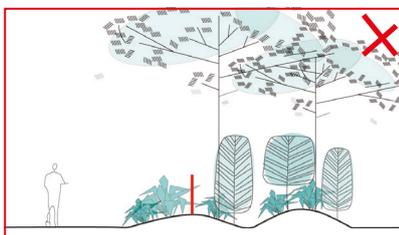


Privilégier une végétation dense qui garantisse une intimité pour les habitants. Diversifier les essences végétales et les strates (arbres, arbustes, buissons, herbacées). Camoufler la clôture à travers la végétation.

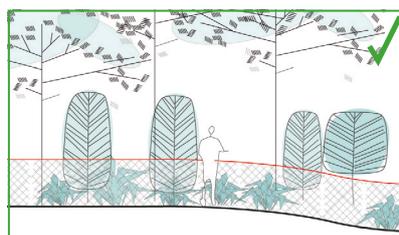
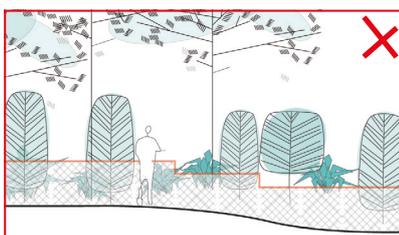
Coupes schématiques des retraits plantés



Privilégier les fondations de clôtures enterrées et non visibles afin de garantir une véritable transparence de la clôture. La limite se fait par la présence végétale.



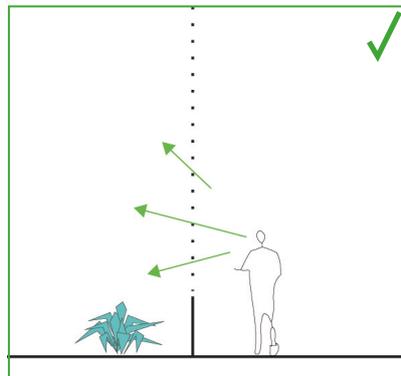
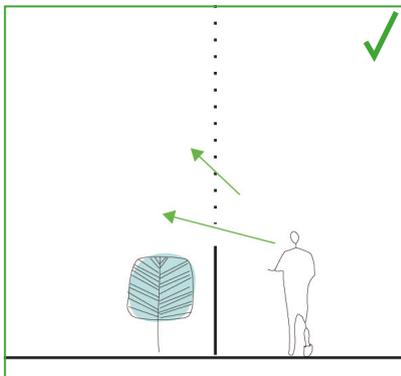
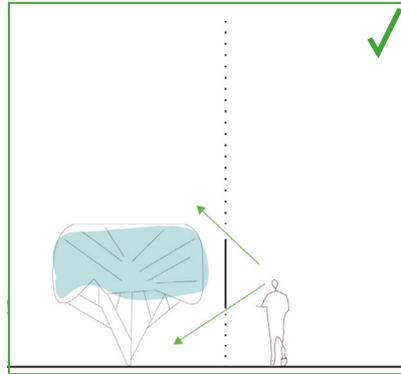
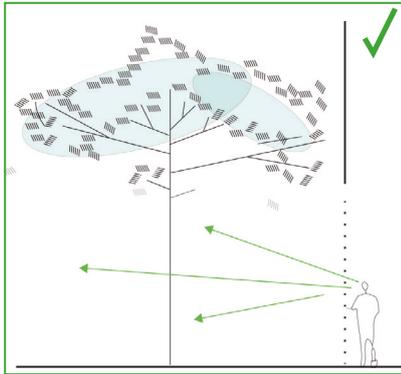
Disposer la clôture sur les reliefs bas en cas de légers modelés du terrain pour en limiter son impact visuel.



Privilégier des clôtures continues suivant le sens de la pente et non en « escaliers ».

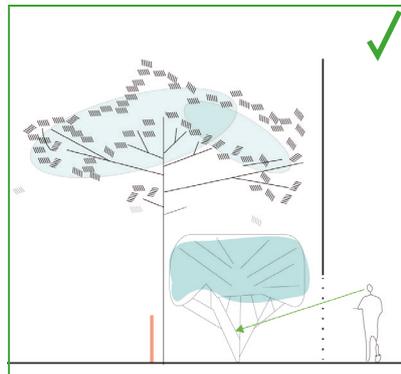
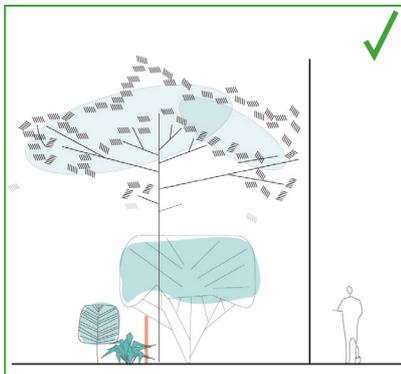
Coupes schématiques des clôtures

TRANSPARENCE ET OPACITÉ DE LA CLÔTURE



Varié les formes et les strates de végétaux pour jouer sur les effets de transparence et de profondeur dans la haie/clôture.

Coupes des différentes tailles de végétaux et de leur transparence

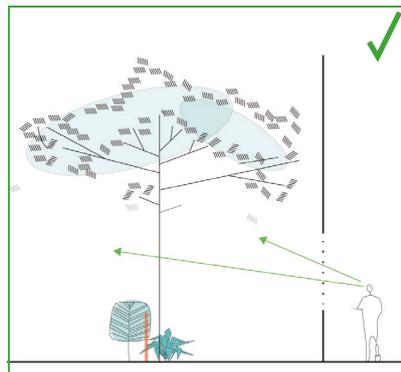
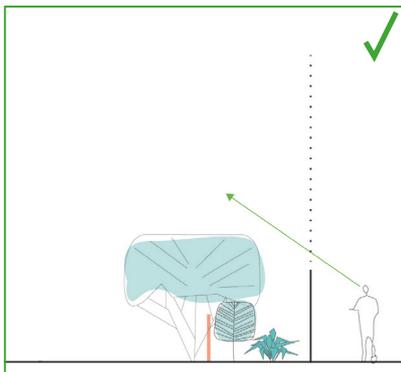


Bloquer le regard

Jouer sur la profondeur vers le sol

Privilégier une diversité de strates de végétations pour guider le regard (perspectives) ou le boucher (pour garantir l'intimité des logements).

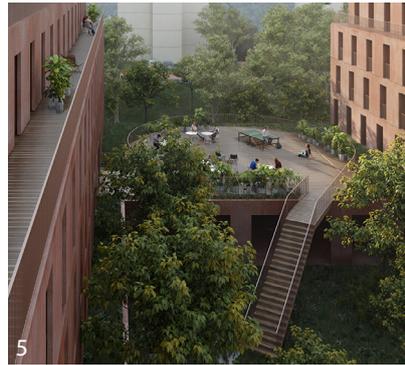
Réaliser des jeux de profondeur par le végétal permettant de faire oublier la limite (la grille de la clôture) et donner l'impression d'agrandir l'espace public par le regard.



Jouer sur la profondeur vers le haut/le bâti

Jouer sur les perspectives

Schémas des effets de profondeurs et créations de perspectives avec la limite



Prolongements extérieurs

- 1 Apartment Building in Nerima, Go Hasegawa
- 2 Hauts de Cergy, ECDM
- 3 Bois Habité, Lille, Agence Ter

Cœurs d'îlots végétalisés

- 4 Résidence étudiante, Saclay, Bruther
- 5 Résidence étudiante, Saclay, Raphael Gabrion
- 6 INA, Bry-sur-Marne, Studio Muoto

Portiques

- 7 Résidence étudiante, Saclay, l'Auc
- 8 Résidence étudiante, Saclay, 51N4E Bourbouze & Graindorge

Cours

- 9 Voka, Courtrai, Office KGDVS
- 10 Clichy Batignolles, Paris, Brisac Gonzalez
- 11 Arago, Passeac, Debarre et Duplantiers Associés

Présence végétale

- 12 Cenon, Debarre et Duplantiers Associés
- 13 Chapelle International, Paris, NP2F

Exemples d'écriture architecturale

3.3 QUALITÉS ARCHITECTURALES

Pour que l'ambition exprimée à l'échelle urbaine se décline à l'échelle architecturale, une attention particulière sera portée sur l'écriture architecturale, le choix des matériaux la qualité des logements, etc.

ÉCRITURE ARCHITECTURALE

- Cohérence d'ensemble dans le traitement des façades.
- Maximiser la transparence des façades au rez-de-chaussée vers les cœurs d'îlots.
- 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 et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
- L'enveloppe devra être soignée, prenant en compte les aspects techniques (intrusion, ventilation) et esthétiques, en cohérence avec le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment.
- Les transformateurs et autres équipements techniques devront être intégrés aux volumes bâtis, aux dispositifs de clôture ainsi qu'à la volumétrie générale du bâtiment dans le cas des édicules techniques.
- Les gardes corps de sécurité en toiture seront intégrés à la conception de l'acrotère.
- Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées au volume du bâtiment.

QUALITÉ DES MATÉRIAUX

Afin de participer au mieux à l'image de qualité du nouveau quartier, et de favoriser une architecture minérale et pérenne, une attention particulière sera portée aux choix de matériaux.

- La pérennité étant un critère, l'enduit ne sera pas accepté comme revêtement de façade.
- Les menuiseries et volets roulants en PVC ne seront pas acceptés.

QUALITÉ DES LOGEMENTS

Pour s'adapter aux caractéristiques climatiques, les bâtiments devront avoir des façades épaisses proposant des prolongements extérieurs à l'ensemble des logements. Par ailleurs, les logements devront offrir une capacité d'évolutivité pour s'adapter au mieux aux différents usages.

- L'ensemble des logements en rez-de-chaussée proposeront des duplex, prévoyant une évolutivité maximale (plancher et cloisonnements démontables, extension possible de l'étage haut...).
- À partir du T3, les logements devront être traversants ou multi-orientés pour s'ouvrir sur le paysage, profiter du ciel et du soleil et bénéficier au maximum d'une ventilation naturelle. Les T1 et T2 mono-orientés Nord seront proscrits.
- Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur, balcon, terrasse, loggia, jardin. Ces dispositifs devront être suffisamment dimensionnés, permettant la préservation de l'intimité et protégeant les logements du bruit, du soleil esti-

val (protections solaires) et des vis-à-vis. En l'absence de terrasses, les balcons d'une profondeur de moins de 2 m ne sont pas acceptés.

- Mettre en place des plans de logement évolutifs pour permettre aux logements de s'adapter aux habitants. Exemples : dans le cas de combles, les logements seront évolutifs en pouvant s'agrandir à la verticale ; concevoir les plans d'étage par « strates » en concentrant la bande humide et permettant une reconfiguration multiple.
- Réaliser des logements avec des hauteurs supérieures à la moyenne dans l'optique d'améliorer les qualités de l'habitat collectif. La hauteur libre sous plafond pourra varier selon les étages : elle pourra aller de 2,80 m jusqu'à 3,20 m. Dans le cas des duplex, les séjours seront en double hauteur.

QUALITÉ DES ESPACES COMMUNS ET EXTÉRIEURS

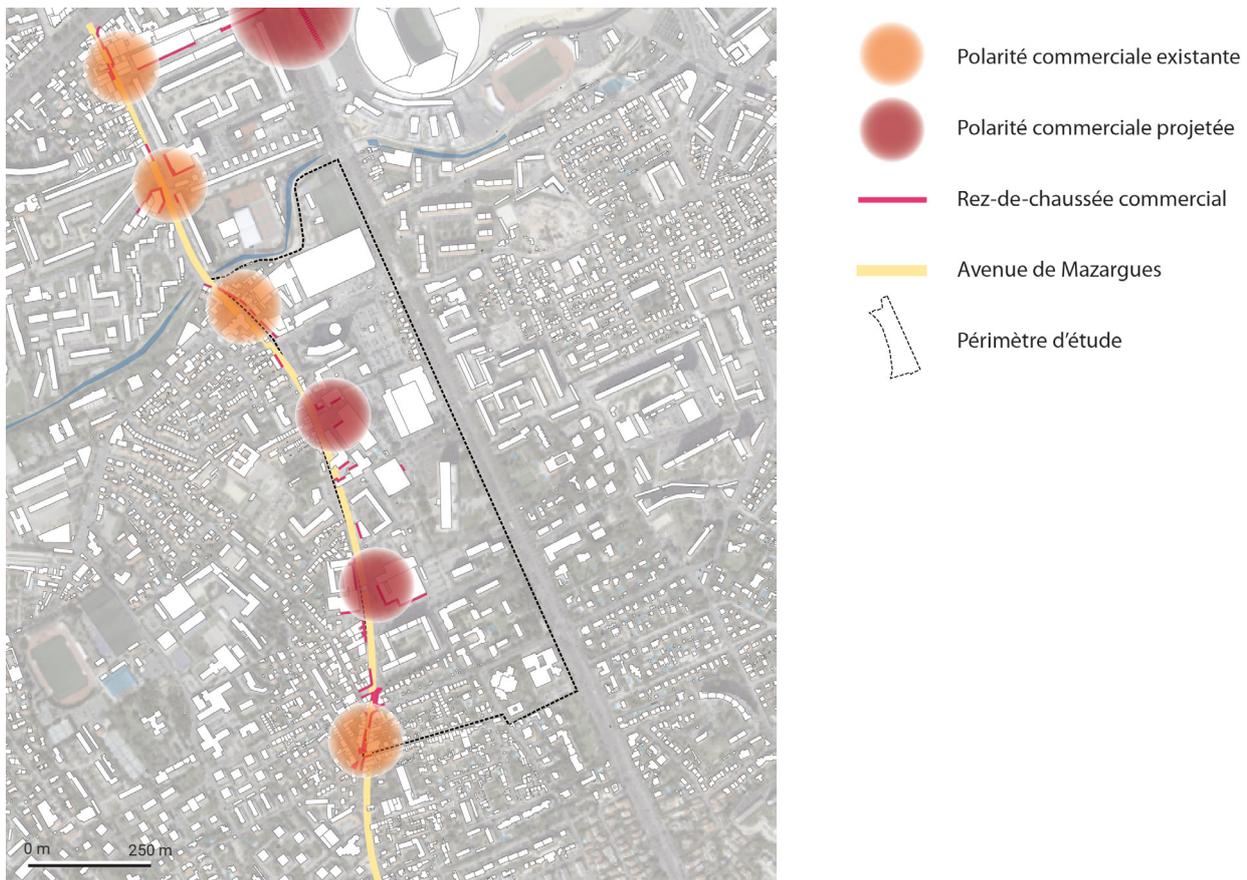
Les espaces communs devront offrir un confort d'usage à l'ensemble des résidents.

- Une mutualisation des rampes d'accès aux espaces de stationnement au sein des îlots permettra de diminuer le nombre de rampes. Dans le cas où les stationnements se situent en sous-sol, la rampe d'accès devra être intégrée au volume bâti.
- Halls et espaces de déambulation : des halls et circulations éclairés naturellement seront à privilégier afin d'offrir des vues dans les circulations des étages supérieurs.
- Tous les espaces libres seront accessibles aux habitants et supports d'usages. Ils feront l'objet d'un projet de paysage cohérent et détaillé. Pour ce faire, on proposera des fosses permettant des plantations de hautes tiges dans les éventuels parkings souterrains.
- Chaque habitant devra avoir accès à un espace de jardin qu'il soit privé ou collectif.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Une attention particulière sera portée sur les aspects environnementaux tels que la gestion de l'eau et la diversité paysagère.

- Exemplarité sur le domaine de la gestion, de la récupération des eaux de pluie par la réduction de l'imperméabilisation des sols.
- Les parties de toitures devront participer à la gestion des eaux pluviales. Lorsqu'elles seront plantées, l'épaisseur de substrat devra être supérieure à 30 cm
- Introduire de la diversité paysagère à l'intérieur des îlots de manière à préserver l'ensoleillement en hiver des logements tout en ayant un paysage visuel verdoyant et ombragé en été (alterner espèces caduques et persistantes). Favoriser les espèces locales, permettant une gestion différenciée, non allergisantes et non invasives.



Compléter le maillage commercial, s'adresser aux nouveaux habitants et aux résidents de l'Ouest de l'avenue de Mazargues

3.4 MIXITÉ

La transformation du site Cité Radieuse - Boulevard Michelet développera trois volets programmatiques.

Il s'agit, en premier lieu, de développer des opérations de logements dans un secteur aujourd'hui en tension.

Par ailleurs, les acteurs en place sont appelés à demeurer en se reconfigurant sur leur parcelle. Il s'agit du concessionnaire PSA, du supermarché Casino et des Etablissements Reggio.

Enfin, les programmes devront apporter une diversification des fonctions urbaines dans le but de produire une ville mixte qui permette :

- d'accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par une offre de proximité : commerces, extension de l'école Grand Saint-Ginieuz;
- d'insérer les nouveaux aménagements dans les quartiers existants, les îlots 1 à 7 et 10, 11 et 13, se rattachant au secteur Nord-Ouest, et les îlots 8, 9, 12 et 14 s'insérant dans le secteur Sud-Ouest;
- de contribuer au rayonnement du quartier, assis notamment sur la Cité Radieuse, Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

LOGEMENT

Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation de 950 à 1000 logements sur le site. Les formes d'habitat qui s'y déploieront seront variées, de manière à offrir une diversité de morphologies (tourelles, petits collectifs, maisons individuelles).

Conformément à la politique municipale en faveur de l'habitat et du logement, cette nouvelle offre devra contribuer à la diversification du parc de logements souhaitée dans le territoire Sud de la commune, en favorisant l'installation de jeunes ménages avec enfants et de ménages modestes.

VIE DE QUARTIER

Au Sud du secteur, à l'offre de fort rayonnement que constitue le supermarché Casino s'ajouteront des commerces de proximité, implantés en pied d'immeuble des îlots 8, 9 et éventuellement 12 et 14. Ils seront accessibles depuis l'espace public projeté par le schéma d'aménagement et contribueront à l'animation du quartier Sud.

De même, au Nord-Ouest du secteur, une offre de proximité en rez-de-chaussée, sera répartie au sein des îlots 2, 6, 7 et 13. Ces cellules formeront une nouvelle polarité qui rayonnera à l'échelle du Nord du site et animera l'espace public créé en face de l'école Grand Saint-Ginieuz.

L'offre devra être variée et conçue de façon à s'adresser à la fois aux futurs ménages, aux actuels habitants du quartier (Brasilia, Mazargues Ouest) ainsi qu'aux actifs usagers du programme Renault, au Nord du secteur.

En outre, l'animation du quartier va bien au-delà de la seule question commerciale. Il s'agira de concevoir des espaces privés qui participent à qualifier l'espace public, en créant des porosités visuelles avec les cœurs d'îlot, en utilisant les retraits privés pour végétaliser la rue, en concevant des rez-de-chaussée qui se donnent à voir, en proposant des usages innovants aux futurs habitants à travers des « communs » (conciergerie, jardins partagés, lieux de vie)... L'espace public sera le support de cette animation, à travers l'axe Huveaune — Cité Radieuse, la place de l'école au Nord-Ouest ou encore le mail commercial au Sud du secteur.

Enfin, l'accueil des nouveaux ménages doit être accompagné par une offre d'équipements publics adaptée. Aussi le groupe scolaire Grand Saint-Giniez fera l'objet d'une extension, afin d'accueillir les enfants des nouveaux logements, mais aussi d'un réaménagement, qui permettra son réadressage sur la future place de l'école.

RAYONNEMENT À LARGE ÉCHELLE

Si le projet doit contribuer à conforter la vie des quartiers historiques de Saint-Giniez et Sainte-Anne, il s'insère également dans un site à rayonnement communal, voire métropolitain. Ce rayonnement s'appuie d'abord sur la présence de la Cité Radieuse, patrimoine mondial de l'UNESCO. Le maillage viaire, la trame piétonne et les dispositions architecturales s'attachent à mettre en valeur ce bâtiment iconique qui doit devenir un élément important dans le paysage touristique marseillais.

Enfin, le rayonnement du secteur est également le fruit d'une variété de programmes existants aujourd'hui et qui seront réaménagés et confortés par le projet :

- Set Squash, équipement sportif privé,
- Le supermarché,
- Le concessionnaire automobile.