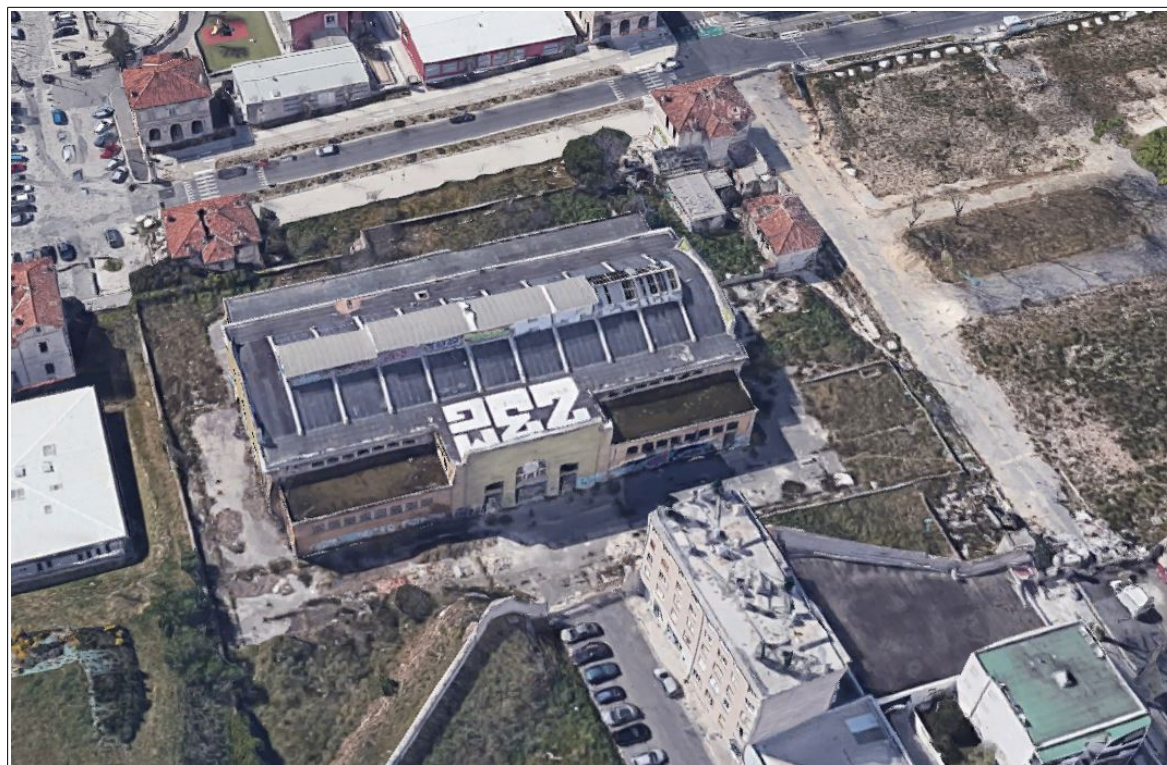


Analyse Capacité Constructible

rue du Laos 13015



1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

L'étude a pour objectif de déterminer la surface de plancher édifiable sur un terrain supportant des bâtiments désaffectés des anciens abattoirs. Si le bâtiment principal à l'usage actuel d'entrepôt ne présente pas d'intérêt architectural, il convient de conserver les deux pavillons en pierres apparentes qui permettent de témoigner de l'activité passée du site

La constructibilité est étudiée selon deux hypothèses, d'une part une hypothèse d'extension-réhabilitation des bâtiments existantes et une autre variante prenant le parti de la démolition totale du bâtiment principal. Les droits à bâtir seront exprimés en emprise au sol constructible car il n'y a pas de besoins exprimés en planchers et hauteurs sous-plafonds. La zone située en UC2 au PLUi, permet une hauteur de 16 mètres maximum.

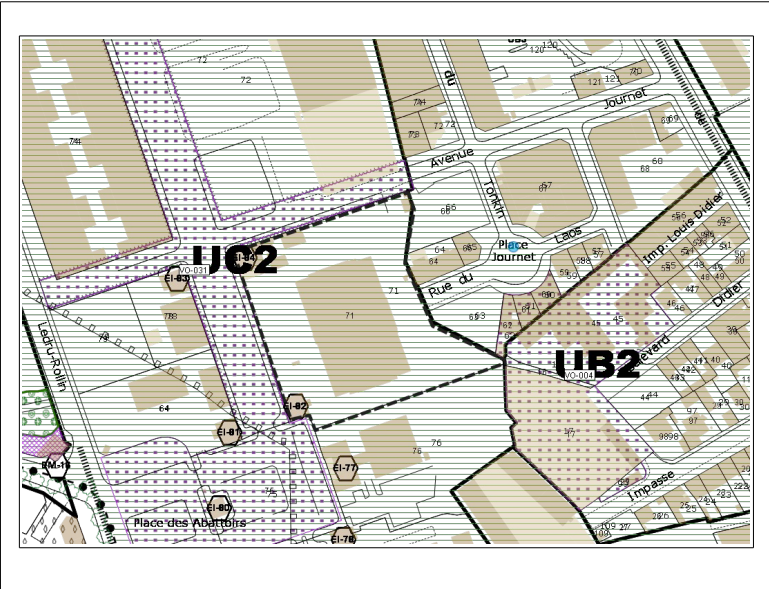
Le projet envisagé suppose un changement de destination, correspondant à la sous-destinations « salle d'art et de spectacles » et qui selon la définition du PLUi inclut les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.



2. IDENTIFICATION DU SITE

Adresse	18 rue du Laos Quartier Saint-Louis 13015
Réf. Cadastres / superficie parcelle	215905 K0071 / environ 8700 m ²
Propriétaire	Ville de Marseille
Droit de propriété	Pleine Propriété
N° d'Équipement	1761 (gestionnaire : SGIP)
Affectation antérieure (code de l'urbanisme)	Entrepôts
Surfaces bâties existantes	non connues
N° UPEP terrain / UPEP bâti	I0010205 (terrain anciens abattoirs) / I0005795 (bâtiment principal)

3. Réglementation PLUi en vigueur



Zonage UC2 Tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille

Destinations
et
sous-destinations autorisées
(art.1)

(1) à condition que la SDP à l'échelle du terrain ne dépasse pas 1250 m²

(2) à condition que la SDP à l'échelle du terrain soit inférieure à 500 m²

- Habitation
Admises sans conditions : logement / hébergement
- Commerce et activité de service
Admises sans conditions : restauration / services / hôtellerie et tourisme / salle de cinéma
Admises sous conditions ⁽¹⁾: artisanat / commerce détail et de gros
- Équipement intérêt collectif et services publics
Admises sans conditions : administrations / établissement social, santé et d'enseignement / salle d'art et spectacles / équipement sportif et autres ERP
- Activités secteurs secondaire et tertiaire
Admises sans conditions : bureau / centre de congrès, exposition
Admises sous conditions ⁽²⁾ : industrie / entrepôt

Emprise au sol des constructions (art.4)

Emprise au sol limitée à 30 % de la surface du terrain Modifiée à 50 % d'emprise maxi pour les rdc des commerces et activités de services Modifiée à 50 % pour l'ensemble des niveaux pour les destinations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
--

Hauteur des constructions (art.5)

La hauteur de façade est limitée à 16 m pour l'ensemble des destinations

Implantation / voie (art.6)

Implantation à 4 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes et futures et à une distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains opposés par rapport aux voies de $d \geq DA/2$

Implantation / limites séparatives (art.7)

À 3 m min des limites séparatives selon la règle $d \geq DA/2$
 Règle alternative : Possibilité d'implantation contre les limites séparatives pour une hauteur totale inférieure à 3,5 m et sans excéder 6 m le long de chaque limite séparative

Implantation sur une même propriété (art.8)

Distance entre les constructions $d \geq (DA/2)$ et $d \geq 6$ mètres

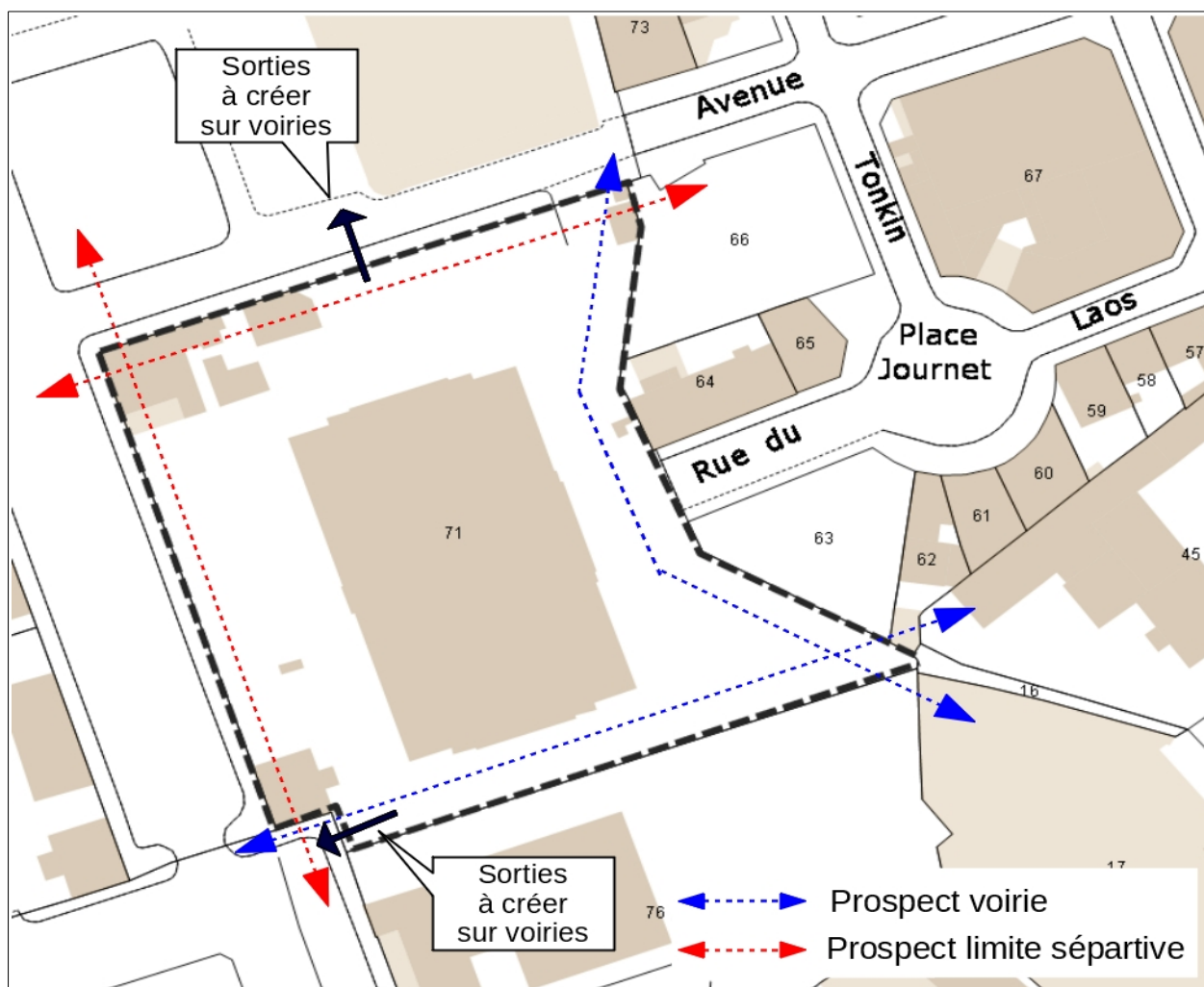
Espaces verts / Qualité des Espaces libres (art.10)

60 % de la surface du terrain (dont 2/3 en pleine terre) ou 30 % végétalisés pour les destinations de commerce, service, industrie, entrepôt, services publics, équipement d'intérêt collectif

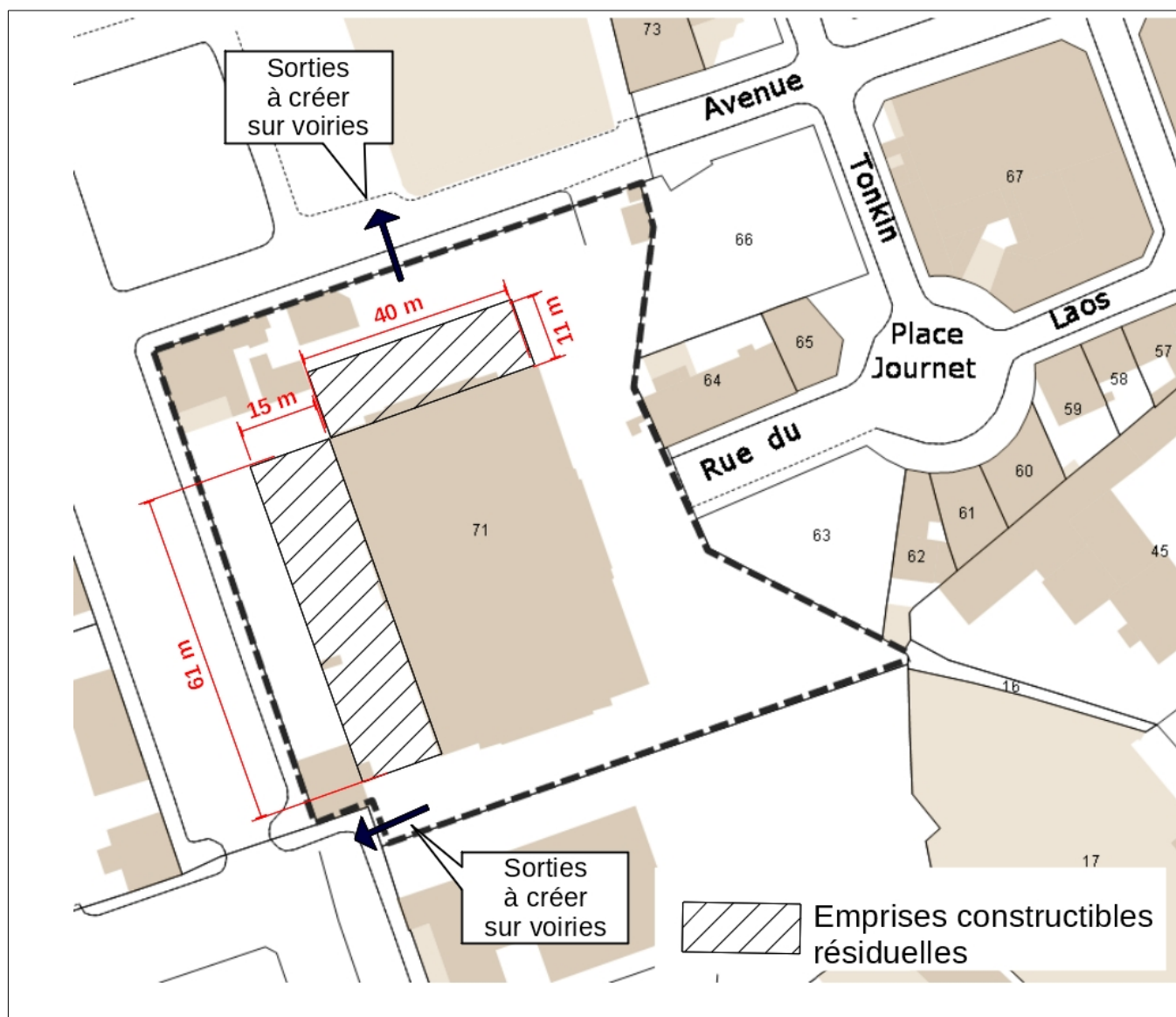
Stationnement (art.11)

Le nombre de place de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques compte tenu des constructions, leur fréquentation et leur situation au regard de la desserte en transports collectifs et capacité des parcs publics à proximité.

4. PROSPECTS



5. Analyse constructibilité résiduelle (Option 1 : Réhabilitation - Extension)



Terrain : 8700 m² environ

EXISTANT

Destination actuelle du bâtiment :
Activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-Destinations actuelle : Entrepôts

Emprise au sol existante : 3100 m² (36%)

Espaces verts Existants : 3500 m²

HYPOTHÈSE : Extension – Réhabilitation

Destination future : Équipement d'intérêt collectif et services publics

Sous-Destination future : Salles d'art et de spectacles *

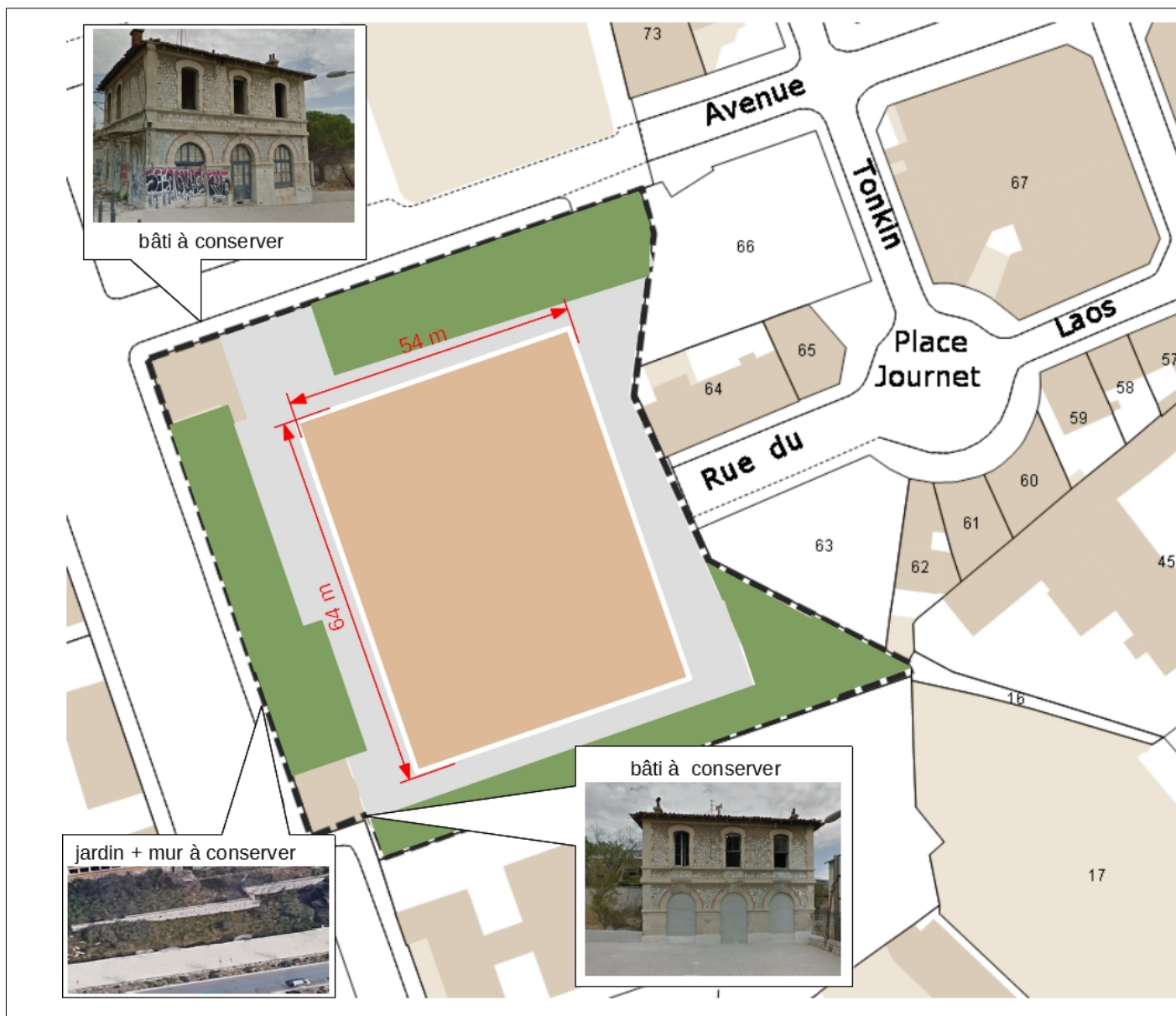
Emprise au sol constructible par extension :
+1250 m²

Emprise Totale : **4350 m² (50%)**

Espaces verts Restants : 2610 m² (30%) dont les 2/3 en pleine terre

* définition PLUi « Salles d'art et de spectacles » : Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif

6. Analyse constructibilité (Option : Démolition - Reconstruction)



Terrain : 8700 m² environ

EXISTANT

Destination actuelle du bâtiment :
Activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destinations actuelle : Entrepôts

Emprise au sol existante : 3100 m² (36%)

Espaces verts Existants : 3500 m²

HYPOTHÈSE : démolition - Reconstruction

Destination future : Équipement d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination future : Salles d'art et de spectacles *

Emprise bâtiments conservés : 350 m²

Emprise au sol constructible : **3500 m² (40%)**

Emprise constructible totale : **3850 m² (44%)**

Espaces verts Restants : 2610 m² (30%) dont les 2/3 en pleine terre

* définition PLUi « Salles d'art et de spectacles » : Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif