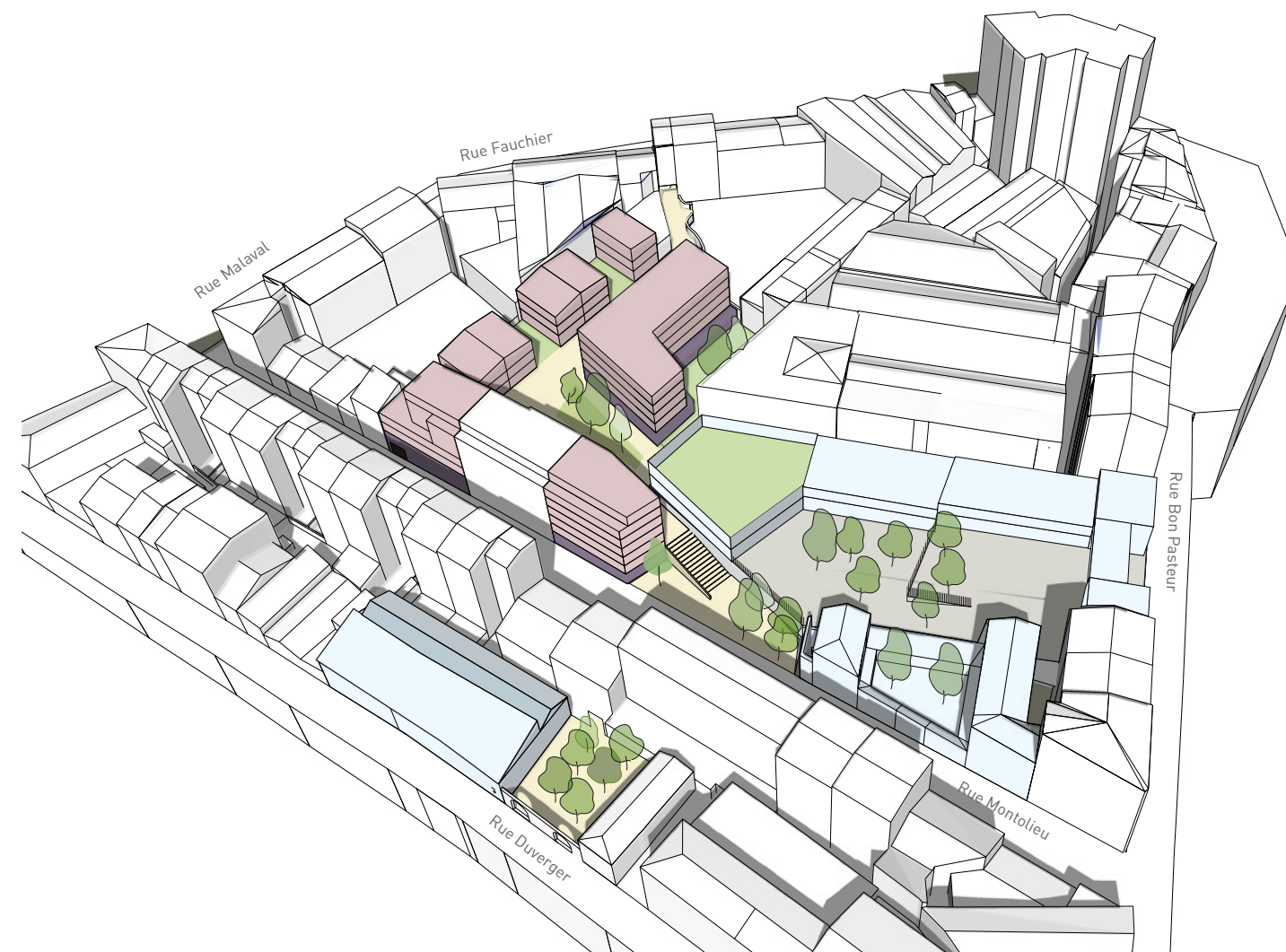




Secteur Montolieu/Duverger

Etude urbaine et programmatique

Février 2020

SOMMAIRE

- 1. le faubourg montolieu3
- 2. Au cœur du faubourg, le secteur Montolieu / Duverger.....5
 - situation 7
 - existant 11
 - topographie 11
- 3. Hypothèse d’aménagement 14
 - passages et espaces publics 17
 - ilot montolieu passage et Place haute 18
 - ilot montolieu, escaliers et place basse 19
 - de la rue Montolieu a la rue Duverger 20
 - une offre nouvelle de logements 21
 - règlementation: protection des personnes contre l’incendie 26
 - les stationnements dans l’îlot Montolieu 27
 - l’équipement intergénérationnel 28
 - les constructibilités 30
 - foncier 31
 - démolitions 32
- 4. Note technique.....33
- 5. Bilan financier39
- annexes40
 - PLUi 41
 - AVAP 42
- un faubourg historique44

1. LE FAUBOURG MONTOLIEU

LE FAUBOURG MONTOLIEU



Ancien faubourg, il apparaît sur les plans dès le début du 18^{ème} siècle, le quartier Montolieu, est un vaste triangle dessiné par le boulevard des Dames et les rues Malaval et Fauchier et enfin par l'avenue Camille Pelletan (cf. historique en annexe). Situé à proximité immédiate de l'hypercentre, il reste pourtant très à l'écart de la ville et refermé sur lui-même. Difficilement accessible, ce fragment urbain est aussi très peu maillé. Formé d'un réseau ténu de rues plutôt étroites à dominantes est-ouest, le quartier présente peu de points d'entrées et s'apparente davantage à un méga-îlot.

Un tissu hétérogène, dense et serré d'immeubles de logements, d'ateliers, de hangars, de garages et d'anciens domaines, une trame de grands îlots, certains profonds et d'autre plutôt allongés, un sol très occupé laissant peu d'espaces libres, et encore moins d'espaces plantés, dessine là un paysage caractéristique d'un faubourg très construit où peu de place est faite ici à l'espace public.

Pourtant, proche de la gare Saint-Charles et plutôt bien desservi par les transports en commun – métro, bus et tramway –, il est aujourd'hui en continuité immédiate des grandes opérations d'aménagement engagées par Euroméditerranée, notamment autour de la Porte d'Aix. Ces qualités et ces atouts sont bien évidemment à valoriser, mais surtout ils permettent de contrebalancer un état des lieux plutôt sévère et de recentrer autour de quelques grands objectifs les enjeux fixés à l'aménagement de ces quartiers.

A cela s'ajoute un réinvestissement progressif depuis la fin des années 1980 de ce quartier par des artistes, qui ont pu trouver là dans les locaux d'activités abandonnés les espaces nécessaires à leur activité, ainsi que par des institutions artistiques – le CIRVA – et des établissements d'enseignement (l'Ecole Axe Sud dans les établissements Escarguel ou encore le master Métiers de la mode et du textile - AMU dans les anciens locaux de Radio Maritime). On est ici à l'amorce de la constitution d'un quartier créatif en articulation avec le campus Marseille Centre et son renforcement en cours autour de la Porte d'Aix avec l'arrivée de l'école de Management EMD, l'installation de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires ou encore la création d'une bibliothèque inter-universitaire et de laboratoires de recherche dans l'îlot Bernard Dubois.

Aujourd'hui plusieurs opérations lourdes de réhabilitation-reconstruction sont déjà engagées sur ce faubourg. Certaines sont aujourd'hui réalisées, ainsi cet immeuble de bureaux occupé par la DREAL sur le boulevard des

Dames et l'EPHAD qui le double à l'alignement sur la rue de la Joliette. D'autres sont engagées et il s'agit principalement de la refonte de l'îlot Bon Pasteur, de la réhabilitation de l'immeuble à l'angle de la rue des Fiacres et Bon Pasteur, ou encore la reconstruction de la tête d'îlot rue de la Joliette/rue Due des Fiacres/rue Duverger, toutes menées par la LOGIREM. La première est conduite par l'Atelier François Kern architecte, les deux autres par l'atelier 8 ½ architectes urbanistes.

Il n'en reste pas moins que le renouvellement urbain de ce faubourg, amorcé ces dernières années, appelle à être poursuivi et renforcé si l'on veut conforter les dynamiques engagées et trouver là un quartier actif et habité, divers et animé, en interface entre un quartier de la Porte d'Aix en pleine mutation et une rue de la République qui peine encore à trouver son rythme.

En 2009, notre équipe a réalisé le Schéma de référence de renouvellement urbain sur les secteurs dits de rénovation urbaine d'Euroméditerranée. Ce Schéma de référence a été ensuite actualisé en 2012 et 2014. Quatre principaux axes d'actions avaient alors été identifiés pour le faubourg Montolieu et ils restent aujourd'hui d'actualité :

- augmenter la perméabilité de ce méga-îlot et renforcer l'accessibilité piétonne du quartier avec la création d'un cheminement nord-sud, la « traversante », depuis le boulevard des Dames jusqu'à la rue Fauchier,
- proposer des espaces publics de proximité au cœur d'un faubourg qui en est plutôt démuné ;
- identifier des mutations possibles et proposer une offre nouvelle de logements diversifiée et attractive,
- conforter, et compléter si besoin, les équipements publics existants.

2. AU CŒUR DU FAUBOURG, LE SECTEUR MONTOLIEU / DUVERGER

AU CŒUR DU FAUBOURG, LE SECTEUR MONTOLIEU / DUVERGER

La présente étude de faisabilité porte sur deux moments particuliers du faubourg historique : l'îlot Montolieu à proprement parler, qui dessine un vaste îlot triangulaire inscrit entre la place Marceau au nord et la rue Montolieu au sud, et l'îlot Duverger qui forme une longue et mince bande bâtie étirée entre les rues Montolieu et Duverger.

L'îlot Montolieu

L'îlot Montolieu appelle aujourd'hui un profond renouvellement et l'état du foncier permet d'envisager aujourd'hui un projet d'aménagement significatif au cœur même de cet ensemble bâti.

En partie est de l'îlot, l'ensemble des parcelles comprises entre la petite école Montolieu existante et le Marché du Soleil seront dédiées à la création d'un nouveau groupe scolaire. Cet ensemble de 17 classes, maternelles et élémentaires, intégrera l'emprise et les bâtiments de l'école existante qui, protégés au titre de l'AVAP, devront être conservés. Soit au total un tènement de 4080 m² dédié à ce projet d'un nouveau groupe scolaire. Ces parcelles sont aujourd'hui occupées par des locaux d'activités et distribuées par une impasse accessible depuis la rue du Bon Pasteur. Le principe retenu par la Ville de Marseille est d'aménager le parvis et l'accès au groupe scolaire depuis la rue du Bon Pasteur (en conservant éventuellement le formalisme de deux pavillons encadrant l'entrée). Une contrainte s'impose à cette opération : le maintien de la sortie de secours du Marché du Soleil qui débouche aujourd'hui sur l'impasse. Pour cela l'hypothèse retenue est de maintenir cette sortie de secours via un "couloir" (2 unités de passage soit 1,40 mètres de large) positionné contre le mitoyen avec le Marché du Soleil et débouchant rue du Bon Pasteur. Ce couloir, qui restera dans sa plus grande partie à ciel ouvert, peut sur une séquence être couvert et intégré à une construction : ce sera le cas pour son débouché sur la rue du Bon Pasteur, évitant ainsi une interruption de 1,40 mètres dans la séquence urbaine.

Au cœur de l'îlot, entre les rues Fauchier et Montolieu, plusieurs parcelles sont mutables et peuvent être mobilisées pour engager une opération de renouvellement urbain. Il s'agit :

- d'une grande parcelle : la parcelle 57 qui est la plus grande parcelle de l'ensemble – 2 730 m² – mais aussi la plus enclavée : composée d'ateliers d'importances diverses, elle est uniquement accessible par le passage sous porche depuis la rue Fauchier ;

- et d'une série de garages installés, en adossement à la butte, le long de la rue Montolieu.

La démolition de ce bâti sans grandes qualités, plutôt bas et peu dense, et la recomposition de ce tènement foncier permettent d'envisager sur cette emprise, la réalisation d'une opération à dominante résidentielle. L'objectif ici est double :

- aménager une traversée piétonne entre la rue Fauchier et la rue Montolieu et ajouter ainsi une nouvelle séquence à la « traversante » imaginée à l'occasion du schéma de référence ;

- réaliser au cœur de cet îlot une ou plusieurs opérations neuves de logements et favoriser la création des espaces ouverts, publics et résidentiels, nécessaires au bon fonctionnement de l'îlot et à son inscription dans le quartier.

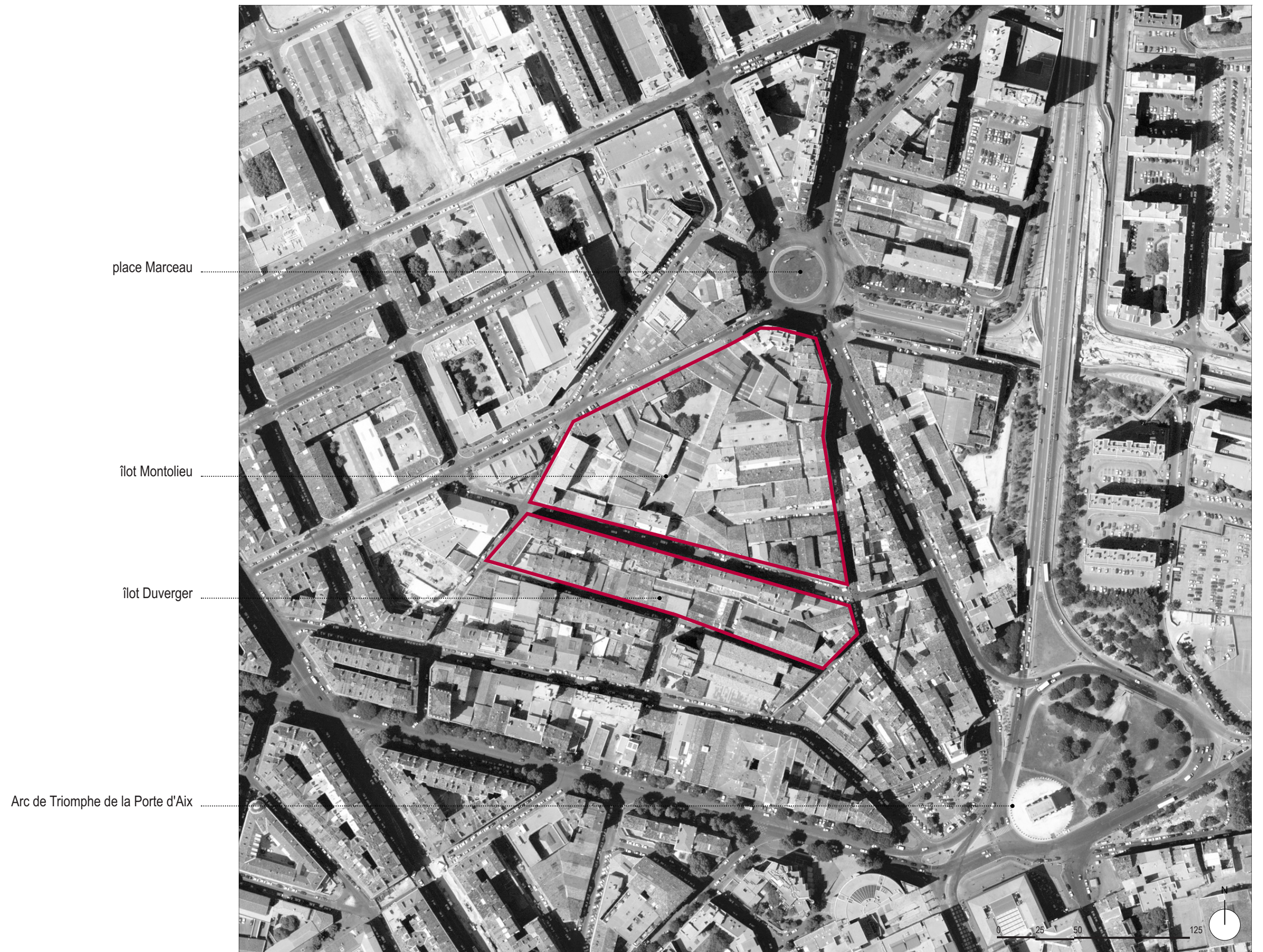
L'îlot Duverger

L'intervention étudiée sur l'îlot Duverger est plus limitée. Elle porte principalement sur le réinvestissement et la reconversion du garage Duverger (6/10 rue Duverger) avec la création d'un équipement intergénérationnel, ainsi que sur l'aménagement d'un passage public entre la rue Montolieu et la rue Duverger prolongeant le cheminement piéton, la traversante, en cœur du quartier. Deux contraintes s'imposent et conditionnent la faisabilité de ces aménagements.

La première est la protection au titre de l'AVAP des bâtiments constituant le garage Duverger. Si l'insertion d'un programme associant gymnase, salles de réunions et espaces de rencontre dans le bâtiment réhabilité et reconfiguré intérieurement ne pose pas de problème (reste à recomposer un ensemble bâti plutôt bricolé et dénaturé au fil du temps), la difficulté est de trouver dans cet ensemble aujourd'hui entièrement bâti un espace ouvert, une cour dédiée à cet équipement public. L'hypothèse de travail présentée plus loin, serait de maintenir l'entièreté de la façade sur la rue Duverger et de « découvrir » une partie du bâtiment existant pour créer une cour plantée. Cette approche devra bien évidemment être validée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

La deuxième est de trouver un lien avec la rue Montolieu. Aucune démolition n'est envisageable sur cet alignement bâti et la solution serait de mobiliser une travée en rez-de-chaussée du 25 rue Montolieu (un petit immeuble de 3 niveaux occupé au rez-de-chaussée par une menuiserie qu'il faudrait relocaliser) pour aménager là un passage couvert débouchant sur la cour ombragée de l'équipement intergénérationnel et permettant ainsi de rejoindre la rue Duverger.

SITUATION



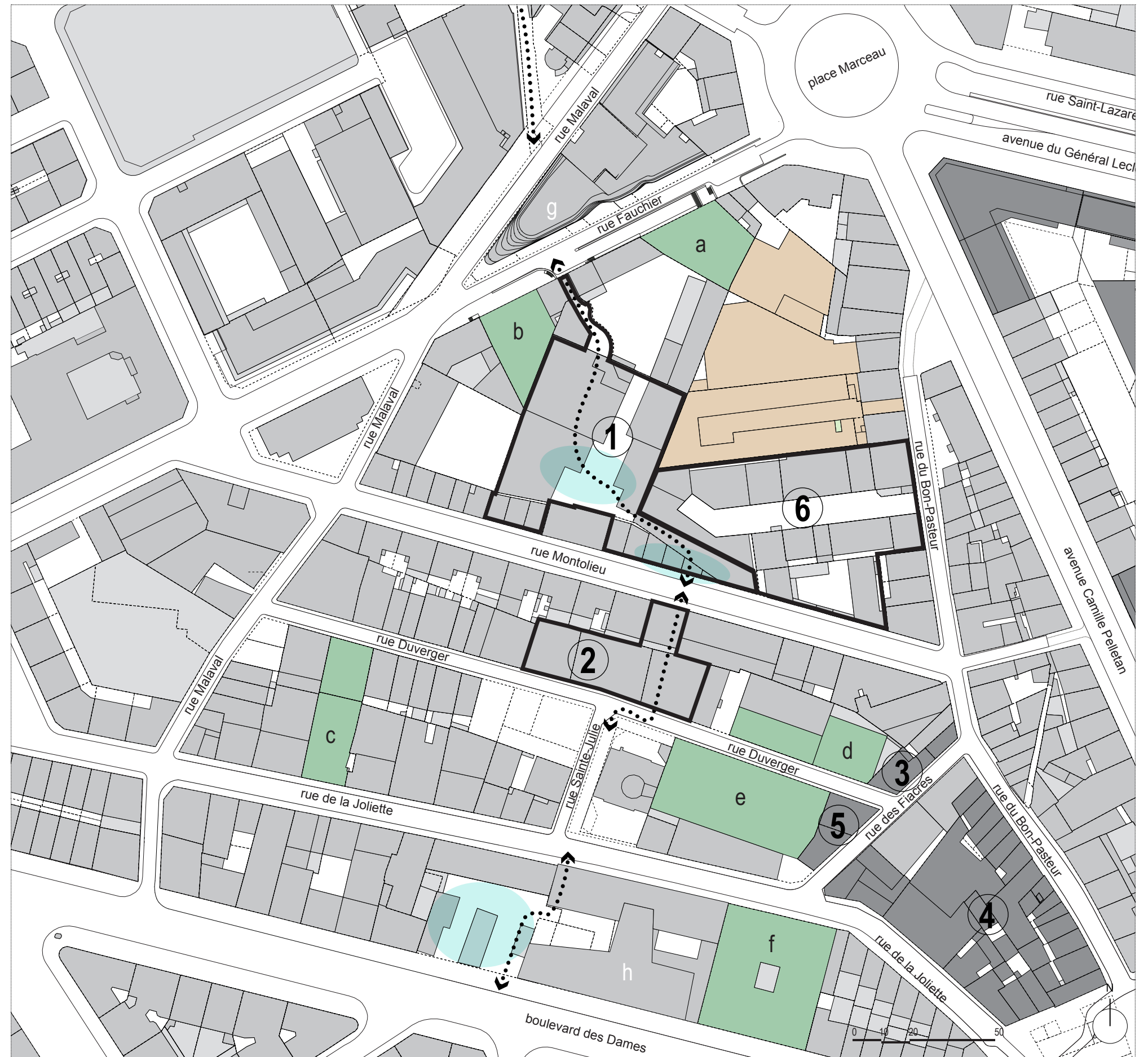
UN QUARTIER EN MUTATION

- ① îlot Montolieu, une opération neuve en coeur d'îlot
- ② îlot Duverger, revonversion de l'ancien garage
- ③ l'angle Duverger / Fiacres, la réhabilitation de deux immeubles du XIX^e siècle (LOGIREM)
- ④ l'îlot Bon Pasteur, projet de restructuration (LOGIREM)
- ⑤ 1 - 3 rue des Fiacres, démolition - reconstruction (LOGIREM)
- ⑥ Projet de groupe scolaire Montolieu

a – Établissements Escarguel, école Axe Sud
 b – Radio Maritime, Maison Méditerranéenne des Métiers de la Mode
 c – Manufacture de Vêtements, CIRVA
 d – rue Duverger, ateliers d'artistes
 e – rue de la Joliette, ateliers d'artistes
 f – Le Grand Domaine, ateliers d'artistes

g – îlot Fauchier, logements ARGO par Rudy Riciotti architecte
 h – îlot Dames / Joliette, DREAL PACA et EPHAD par l'Atelier de la rue Kléber architectes

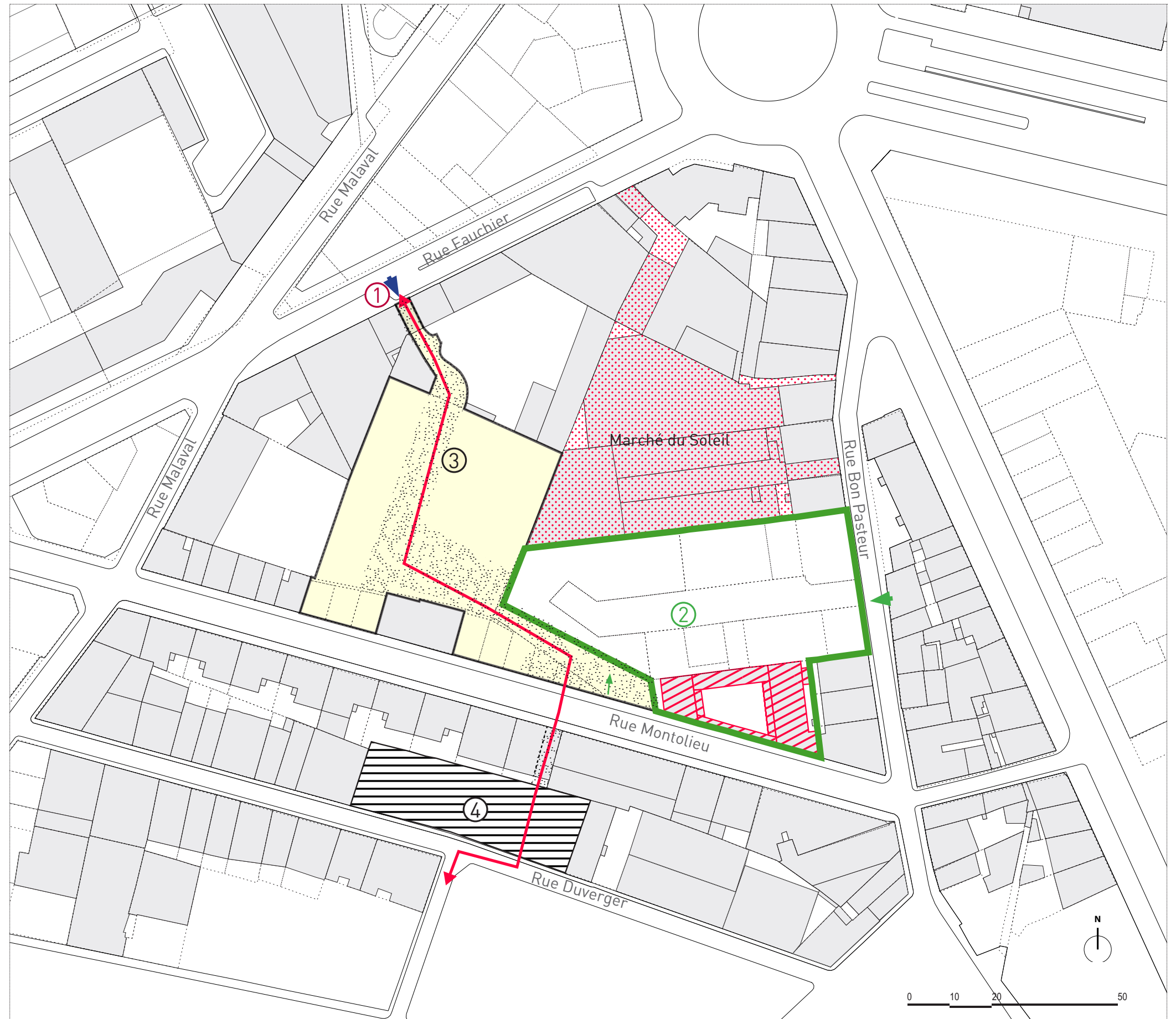
- projet à l'étude (PC déposé, faisabilité...)
- marché du soleil
- ateliers d'artistes, école d'art ...
- requalification des îlots
- la traversante, réalisation d'une continuité piétonne
- création d'espaces publics



ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- ① Passages et espaces publics (la traversante)
- ② Emprise du futur groupe scolaire
- ③ Habiter en coeur d'îlot
- ④ installer un équipement intergénérationnel dans l'ancien garage Duverger

-  traversée piétonne
-  espaces publics
-  Marché du soleil
-  emprise du projet
-  bâtiments de l'école Montolieu à conserver (AVAP)
-  bâtiments du garage Duverger à conserver (AVAP)
-  emprise du futur groupe scolaire
-  bâti existant



LES EMPRISES DES OPÉRATIONS



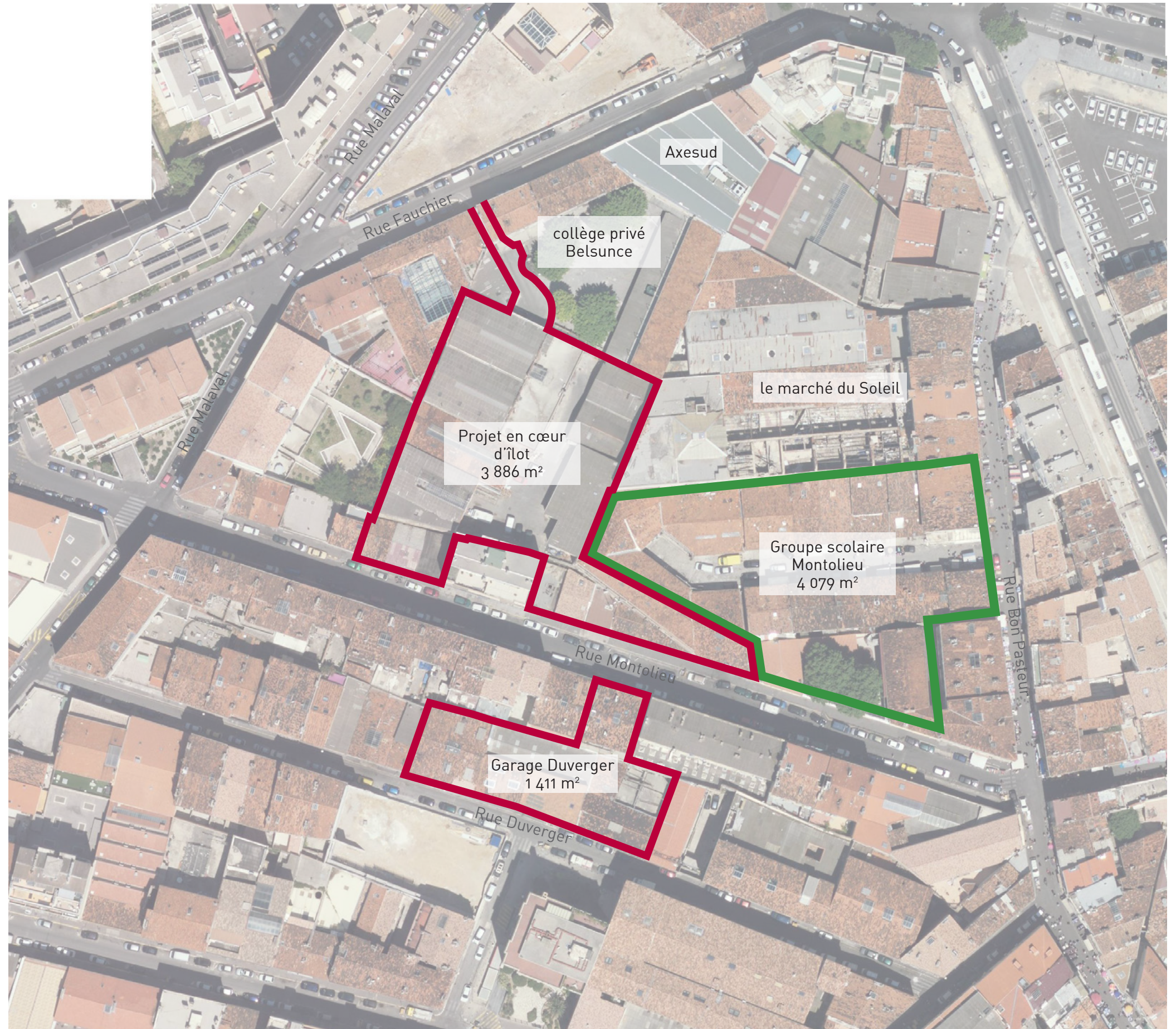
passage depuis la rue Fauchier



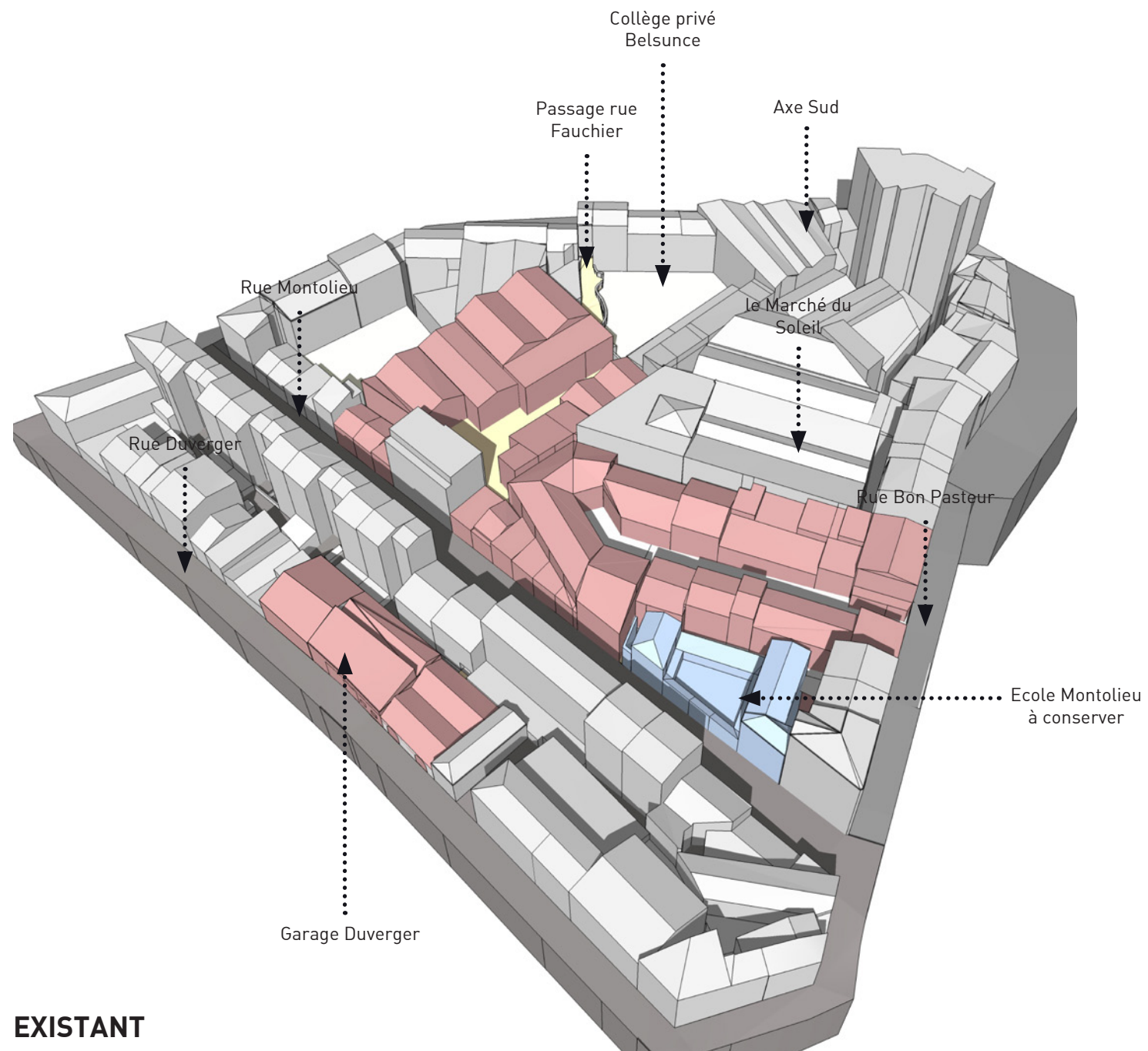
l'allée au sud du Marché du Soleil



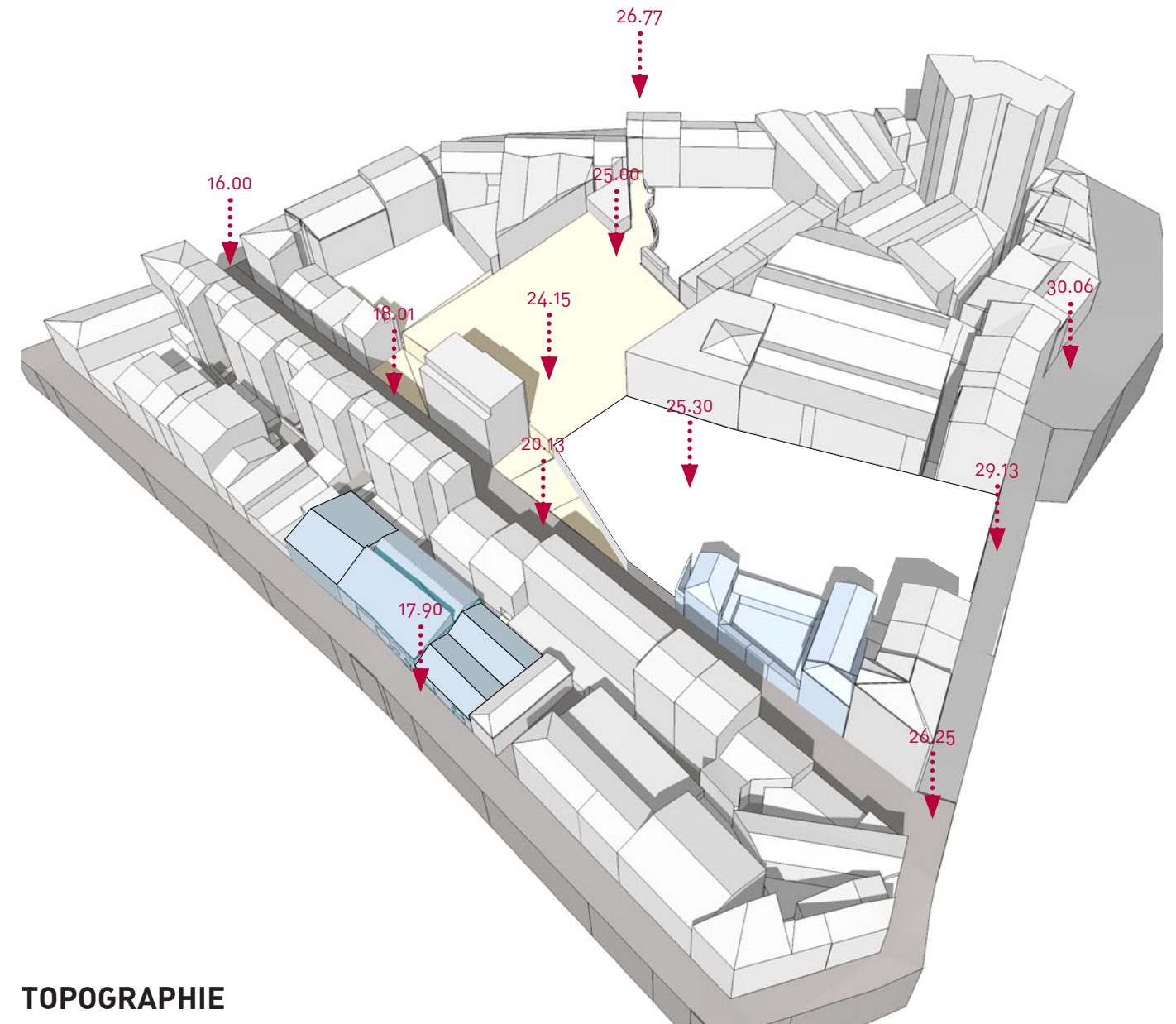
Garage Duverger



CONTRAINTES / ETAT DES LIEUX

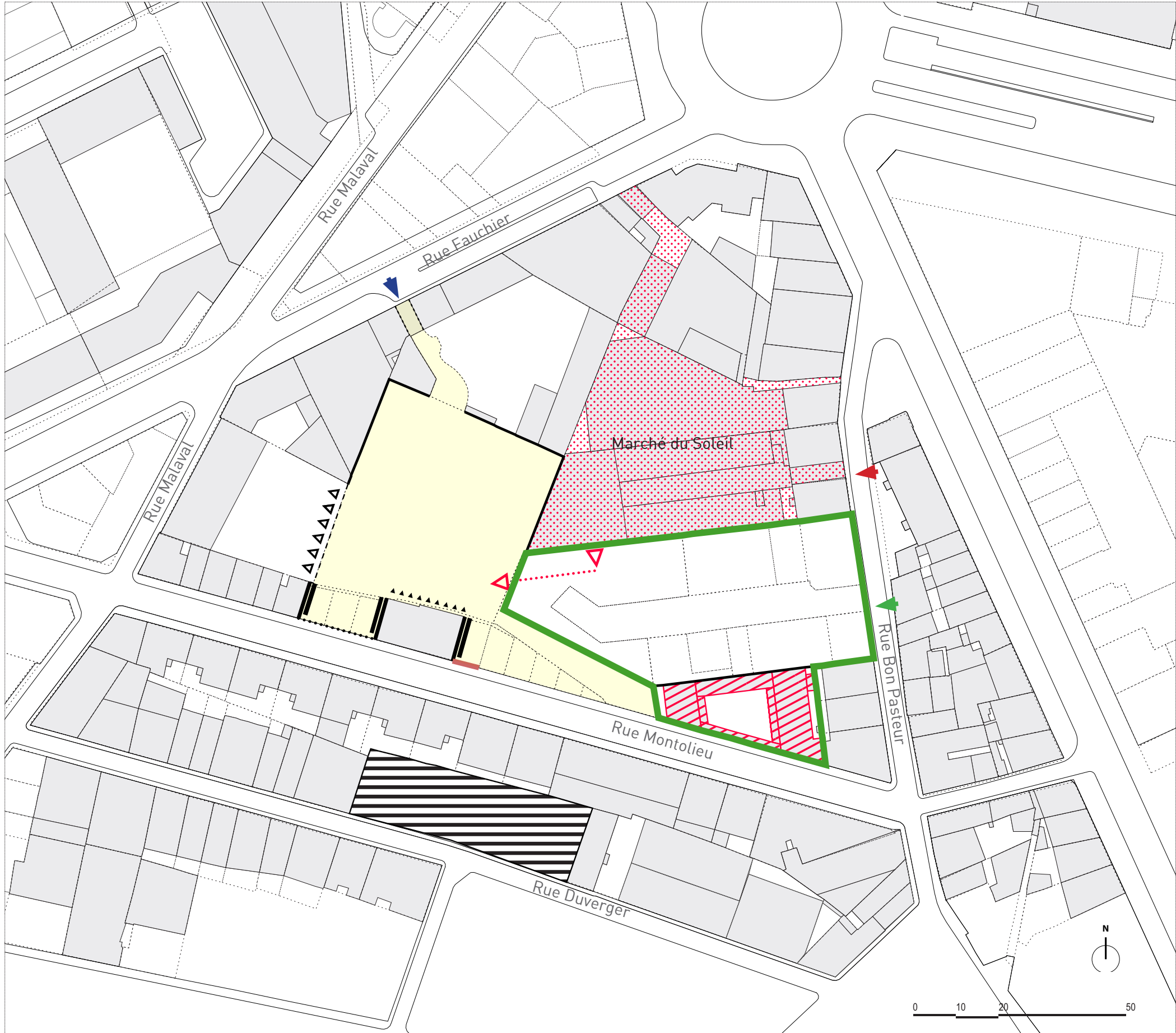


EXISTANT



TOPOGRAPHIE

CONTRAINTES



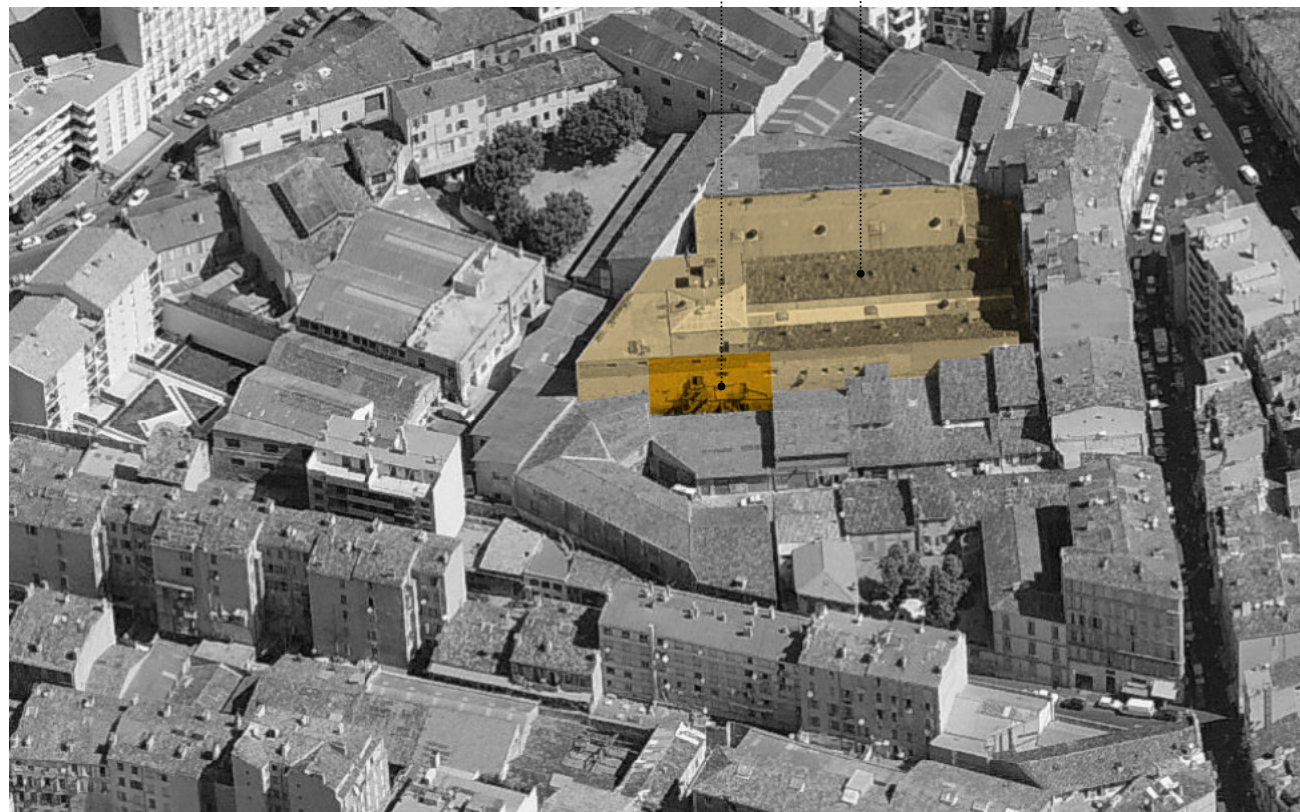
-  emprise du marché du Soleil
-  sortie de secours du marché du Soleil à intégrer
-  emprise du projet
-  alignement imposé (AVAP)
-  bâtiments de l'école Montolieu à conserver (AVAP)
-  bâtiments du garage Duverger à conserver (AVAP)
-  emprise du futur groupe scolaire
-  bâti existant
-  droit de vue sur le jardin à négocier avec 13 habitat
-  façade nord existante ouverte sur le cœur d'îlot
-  adossement au bâti mitoyen
-  principe d'alignement sur les rues Bon Pasteur et Montolieu

LA SORTIE DE SECOURS DU MARCHÉ DU SOLEIL

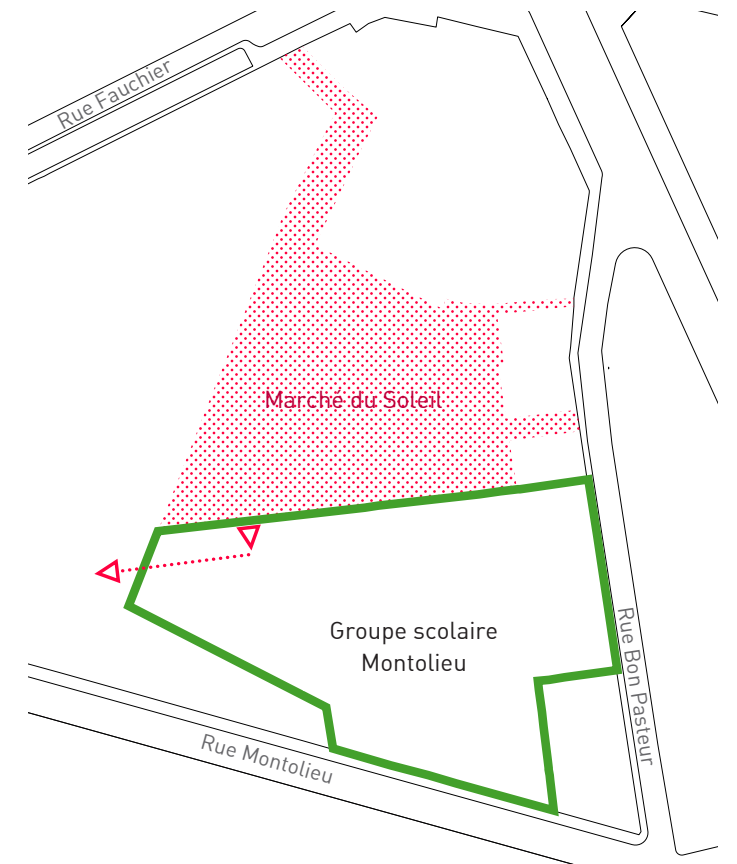
La sortie de secours située au sud du Marché du Soleil et qui débouche aujourd'hui sur le passage existant doit être maintenue dans le projet d'aménagement à venir. Cette issue peut être aménagée, à partir de la sortie de secours du Marché du Soleil, via un "couloir" (2 unités de passage soit 1,40 mètres de large) positionné contre le mitoyen avec le Marché du Soleil, couloir qui restera, dans tous les cas, pour sa plus grande partie à ciel ouvert. Ce couloir sera prolongé vers l'ouest et débouchera sur l'espace public qui sera aménagé en cœur d'îlot.

sortie de secours sud

marché du Soleil



sortie de secours sud existante



3. HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT

HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT

Trois opérations composent les aménagements proposés sur ces deux îlots : le groupe scolaire Montolieu, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille, dont nous reprenons dans cette étude les principes d'implantation retenus suite à l'étude de faisabilité réalisée par IDEAM (3 avril 20109), une opération de logements neufs associée à la création d'espaces publics au cœur de l'îlot Montolieu, la réalisation d'un équipement intergénérationnel et d'un passage public dans l'îlot Duverger. Dans les pages suivantes nous développons les principales hypothèses d'aménagement de ces deux dernières opérations dans les îlots Montolieu et Duverger.

Accès véhicule possible

Passage sous porche rue Fauchier

Nouvelle opération de logements en cœur d'îlot

Place haute

Nouveaux immeubles à l'alignement sur la rue Montolieu

Place basse

Passage sous porche en rdc du 25 rue Montolieu

Un équipement intergénérationnel

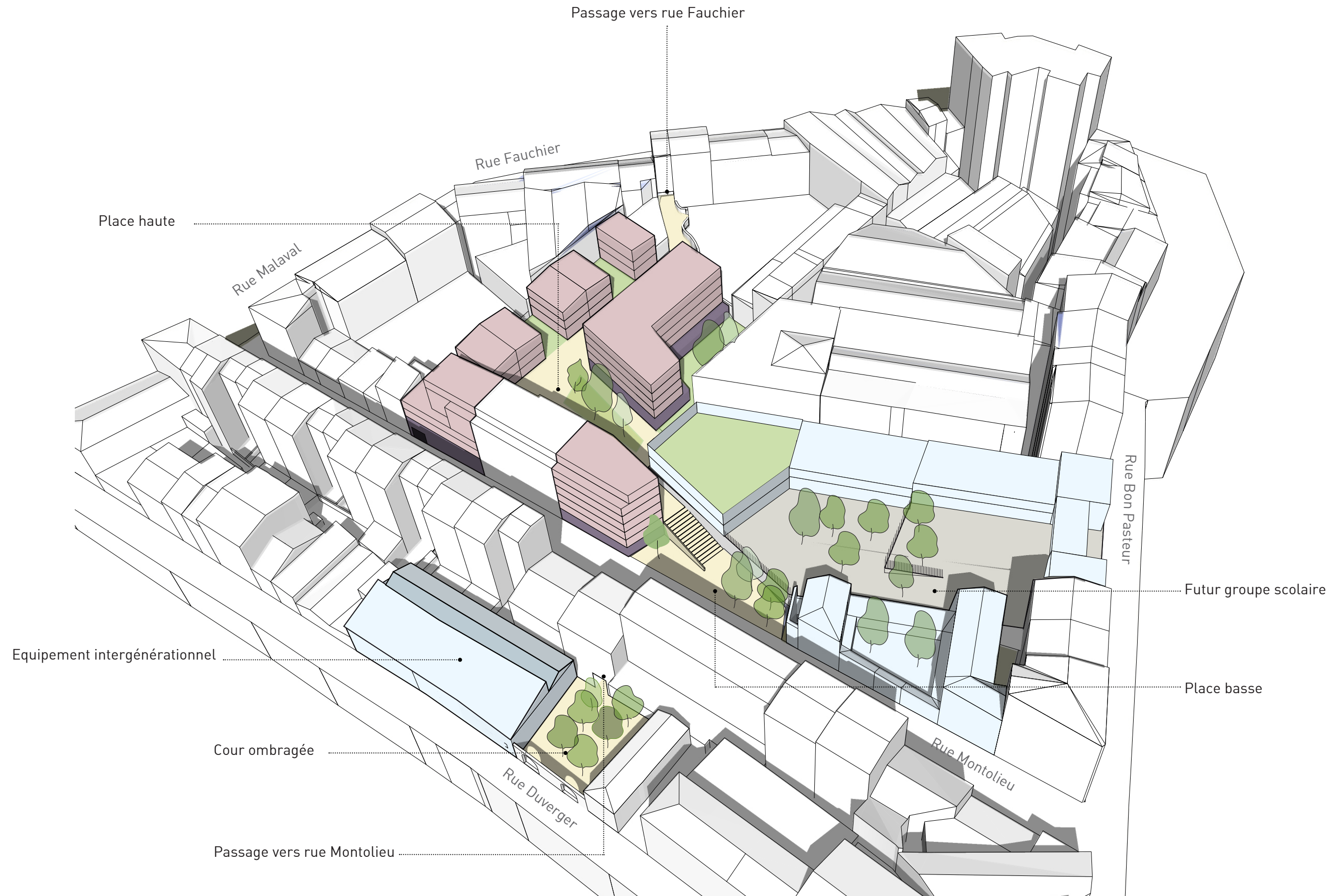
Cour ombragée associée à l'équipement public de proximité

► Sortie de secours du Marché du soleil et débouché sur l'espace public



0 10 20 50

HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT



LA TRAVERSANTE

PASSAGES ET ESPACES PUBLICS

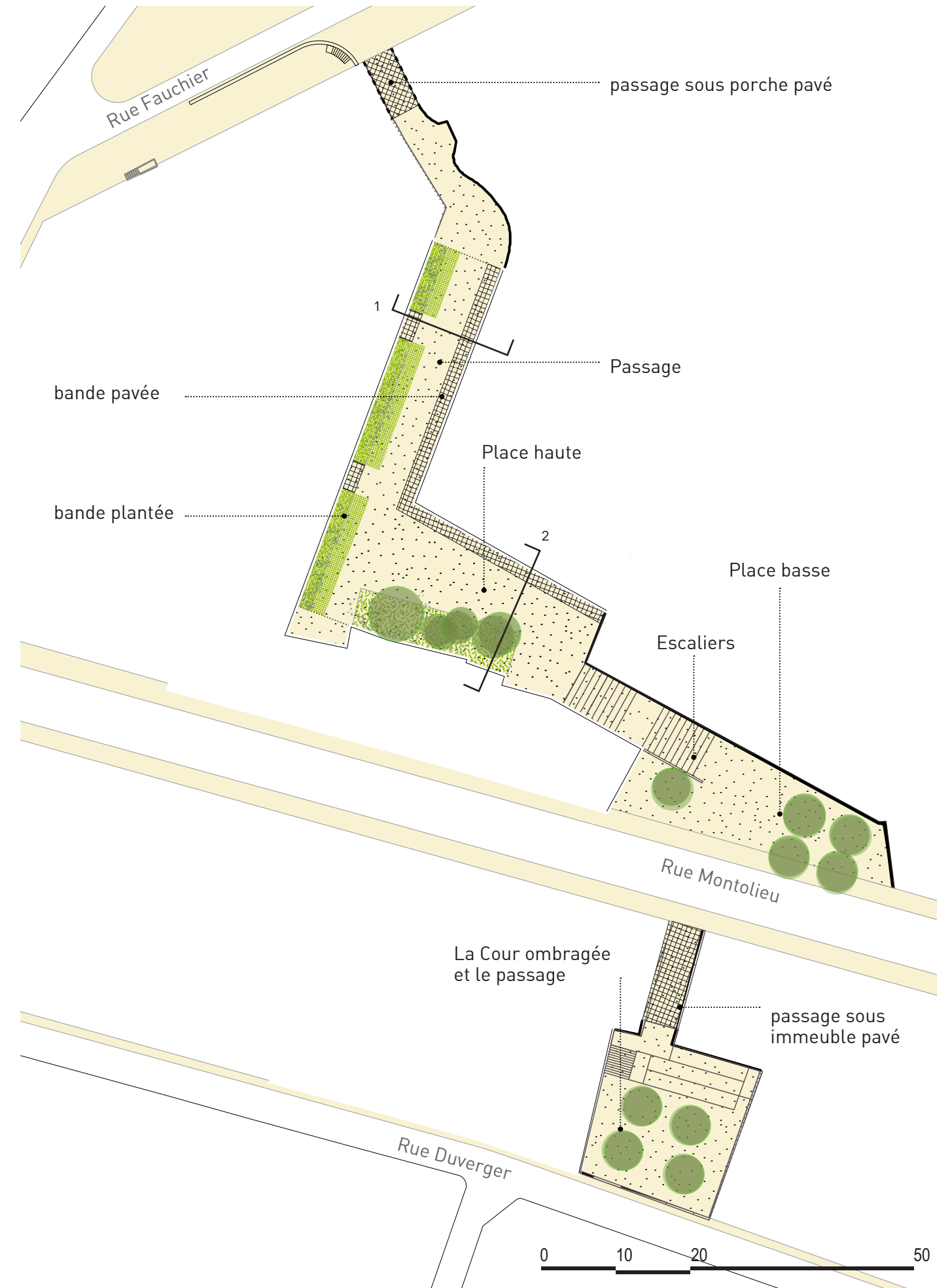
De la rue Fauchier à la rue Montolieu

L'intervention au cœur de l'îlot Montolieu s'organise autour de la création d'un passage public traversant l'îlot du nord au sud. A partir de la rue Fauchier, ce cheminement emprunte le passage existant depuis le porche sur la rue jusqu'au plateau haut à l'arrière de l'immeuble année 50 du 30-34 rue Montolieu. Le franchissement de la rupture de pente et le raccordement à la rue Montolieu se fait alors par un grand escalier traité en pas d'âne et disposé le long du mur de soubassement du futur groupe scolaire. Deux moments scandent cette traversée : une place haute en cœur d'îlot avec une plantation dense en interface avec les arrières de l'immeuble existant, une place basse au débouché de l'escalier sur la rue Montolieu offrant là un espace public de proximité au centre d'un quartier qui en est plutôt démunni. Quelques arbres, deux bancs, composent ici une place calme, à l'abri du vent et ombragée où l'on peut se poser à l'écart de l'animation de la rue du Bon Pasteur.

De statut public, ce passage n'en pose pas moins des questions de fonctionnement et de gestion, et le caractère résidentiel du cœur d'îlot pourra conduire à envisager sa fermeture la nuit et éviter ainsi les conflits d'usage que sa situation pourrait entraîner.

et la rue Montolieu à la rue Duverger

Le réinvestissement de l'ancien garage Duverger (avec la création d'un équipement intergénérationnel) permettrait de réaliser une séquence complémentaire de la traversante nord-sud avec la création d'un passage sous immeuble en rez-de-chaussée du 25 rue Montolieu se prolongeant à travers la cour ouverte de l'équipement pour rejoindre la rue Duverger. Un escalier et une rampe permettrait de franchir le dénivelé existant entre les deux rues. La gestion de ce passage serait confiée à l'équipement intergénérationnel avec une ouverture le jour et une fermeture la nuit.

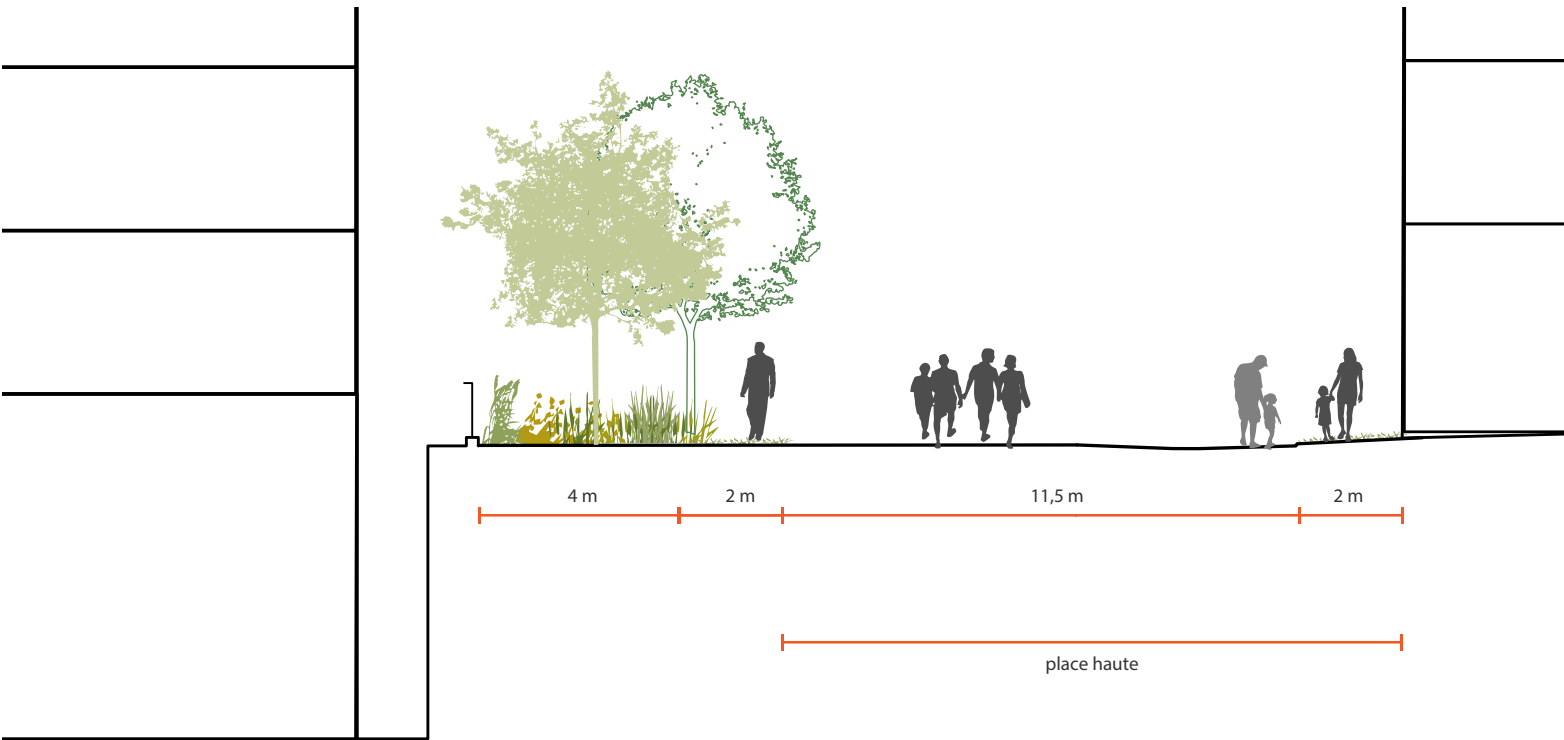
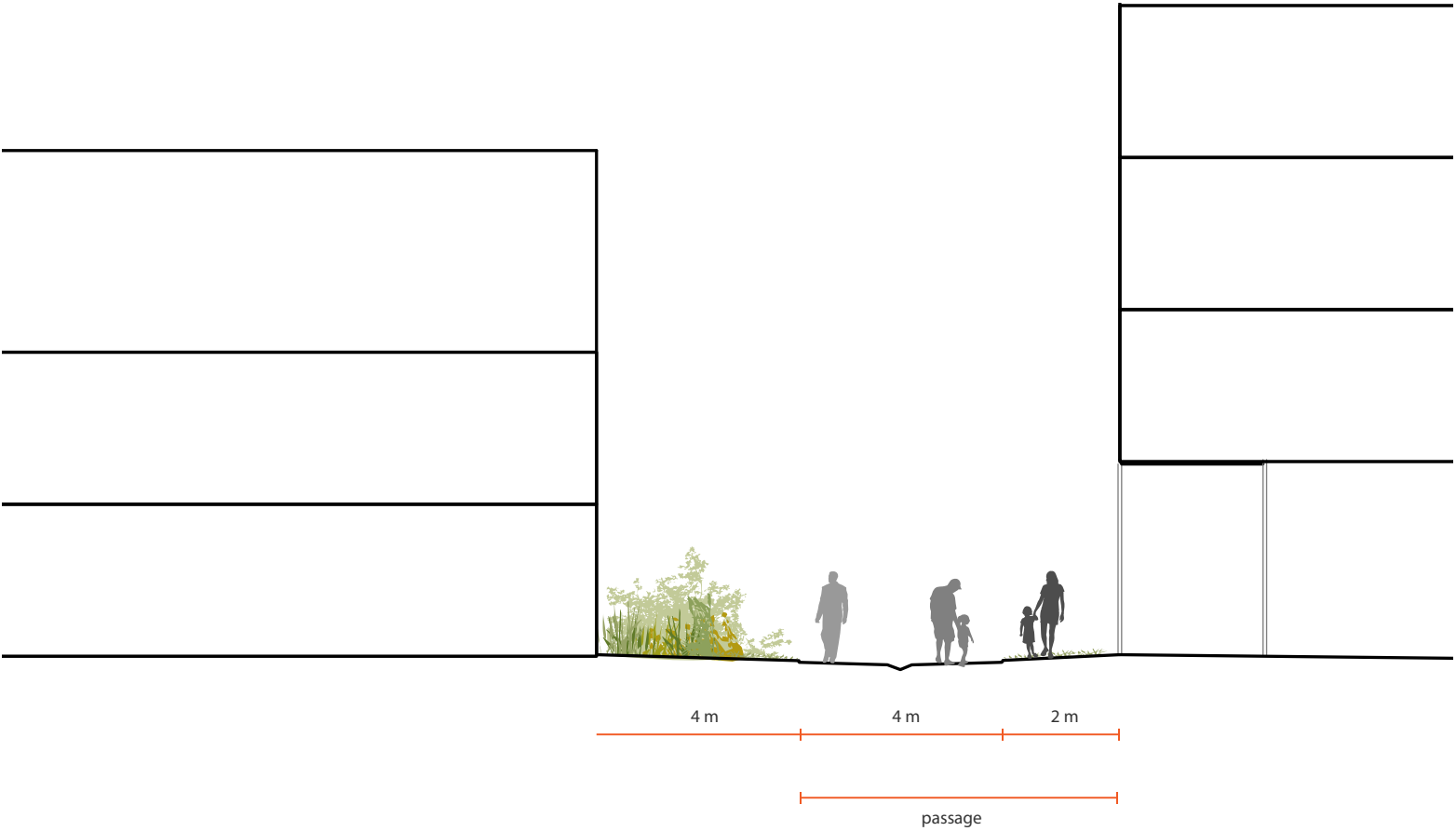
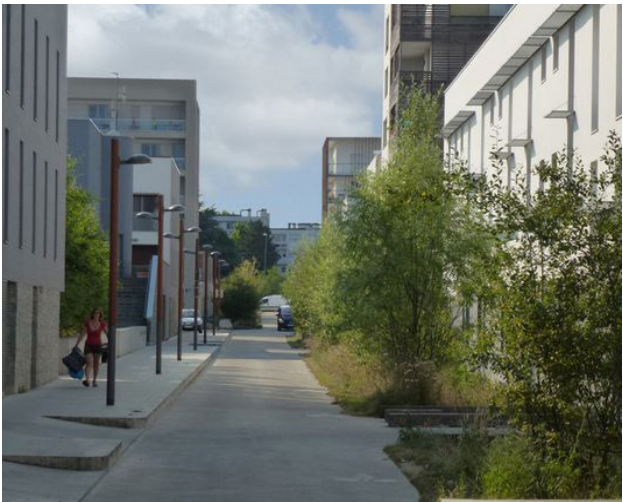


LA TRAVERSANTE

ILOT MONTIOLIEU PASSAGE ET PLACE HAUTE



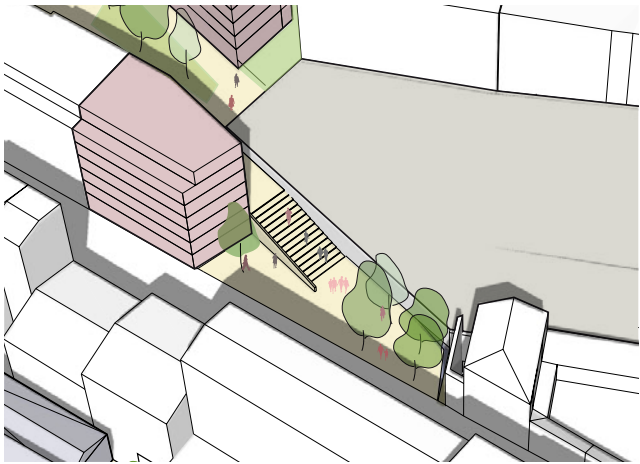
Végétation en pieds de façade
Mettre à distance les rez-de-chaussée habités



Place haute

LA TRAVERSANTE

ILOT MONTOLIEU, ESCALIERS ET PLACE BASSE



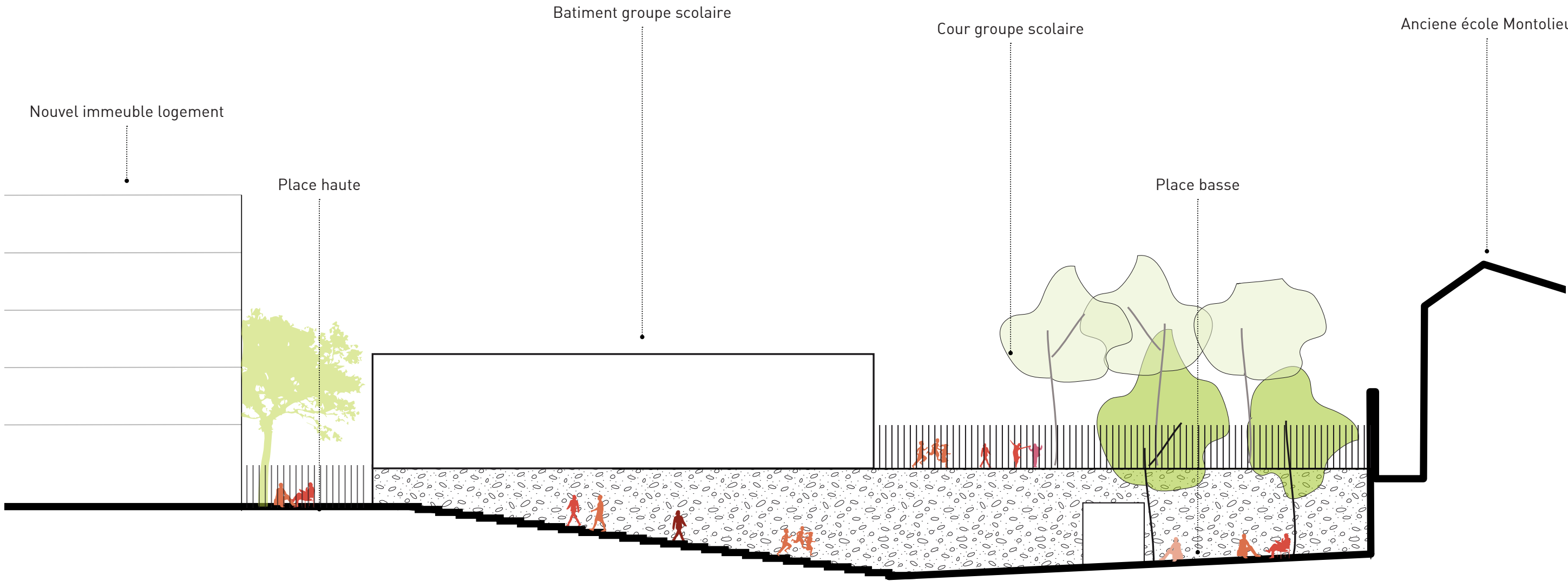
Place basse



Atelier provisoire - Preignac



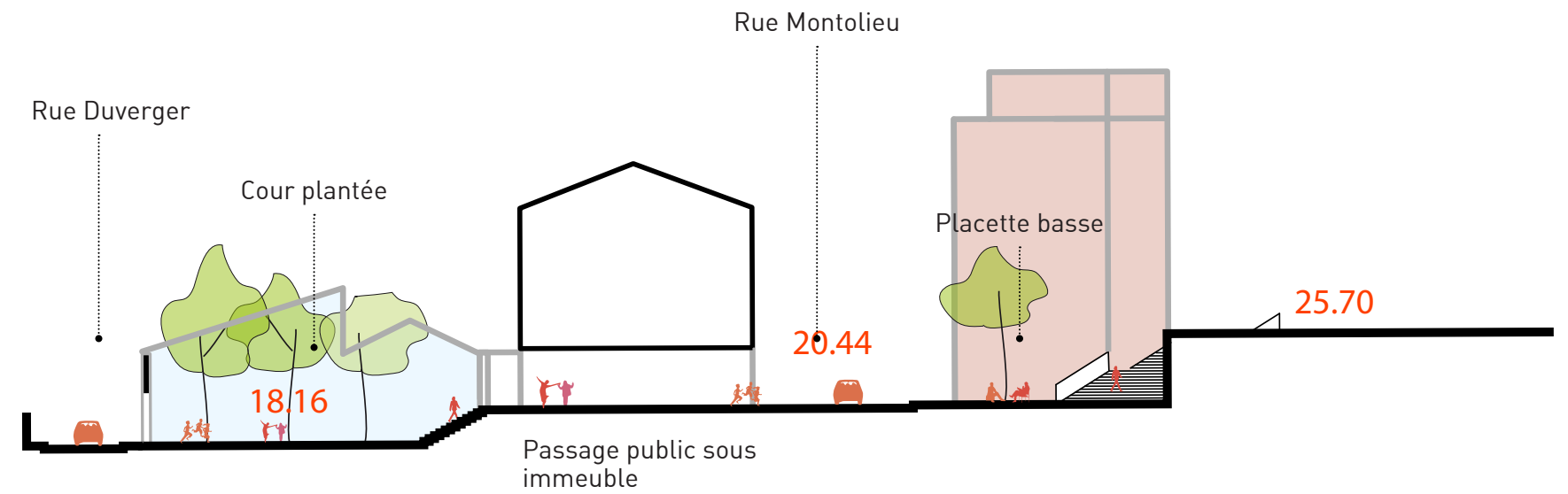
Ancienne école Montolieu



LA TRAVERSANTE

DE LA RUE MONTOLIEU A LA RUE DUVERGER

Ouvert face à la place basse créée à l'arrivée de la traversée de l'îlot Montolieu, le passage à travers l'îlot Duverger de fait par l'ouverture de la travée ouest du rez-de-chaussée de l'immeuble du 25 rue Montolieu aujourd'hui occupé par une menuiserie. Ce passage sous immeuble se prolonge ensuite à travers la cour de l'équipement intergénérationnel pour rejoindre la rue Duverger. Un escalier et une rampe permettraient de franchir le dénivelé existant entre les deux rues.



Le 25 rue Montolieu



UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS

L'objectif que l'on peut fixer à la création d'une offre nouvelle de logements dans l'îlot Montolieu est double : viser une densité relative – on est ici en centre-ville – sans forcément chercher à saturer ou à exploiter au maximum la constructibilité du site ; renforcer l'attractivité résidentielle du secteur par la qualité de l'offre créée, en recherchant une diversité typologique, en systématisant les prolongements extérieurs aux logements ou encore par le soin apporté au traitement des espaces résidentiels.

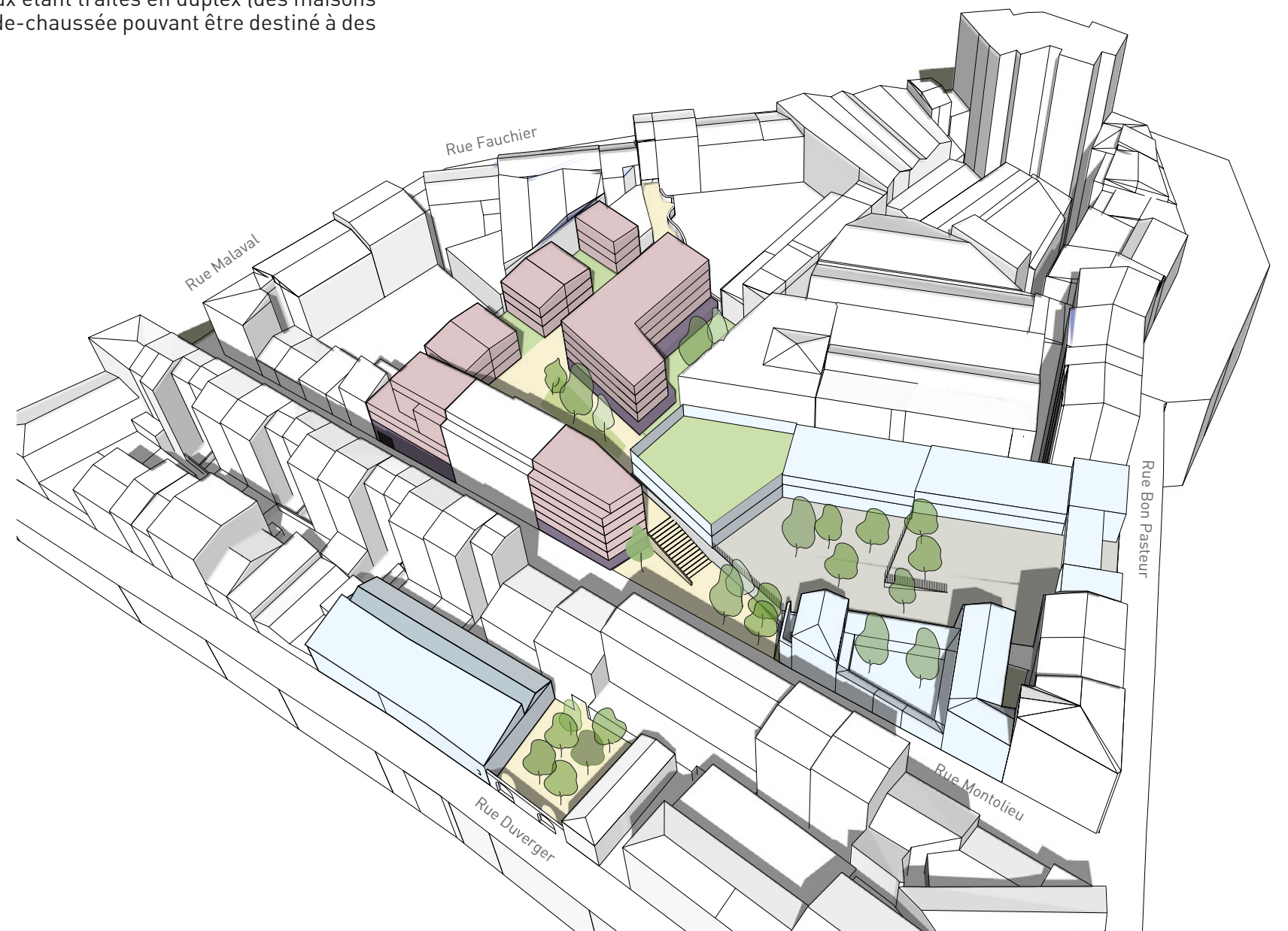
Ce qui nécessite, d'abord, de garantir une desserte et une accessibilité efficace des opérations à venir. Dans ce site contraint, trois pistes de travail ont été explorées :

- utiliser la topographie pour «glisser» les stationnements automobiles sous les opérations et libérer ainsi le sol de la présence de l'automobile, l'accès à ce parking se faisant directement depuis la rue Montolieu ;
- réinvestir les figures faubouriennes de la cour, de l'allée et du passage pour ménager des dessertes piétonnes et des espaces communs résidentiels et garantir ainsi une accessibilité douce et tranquille aux logements.
- se servir de la création d'un passage public à travers l'îlot tout à la fois pour desservir les opérations et pour favoriser la constructibilité en cœur d'îlot, les constructions nouvelles étant alors implantées à l'alignement de cet espace public.

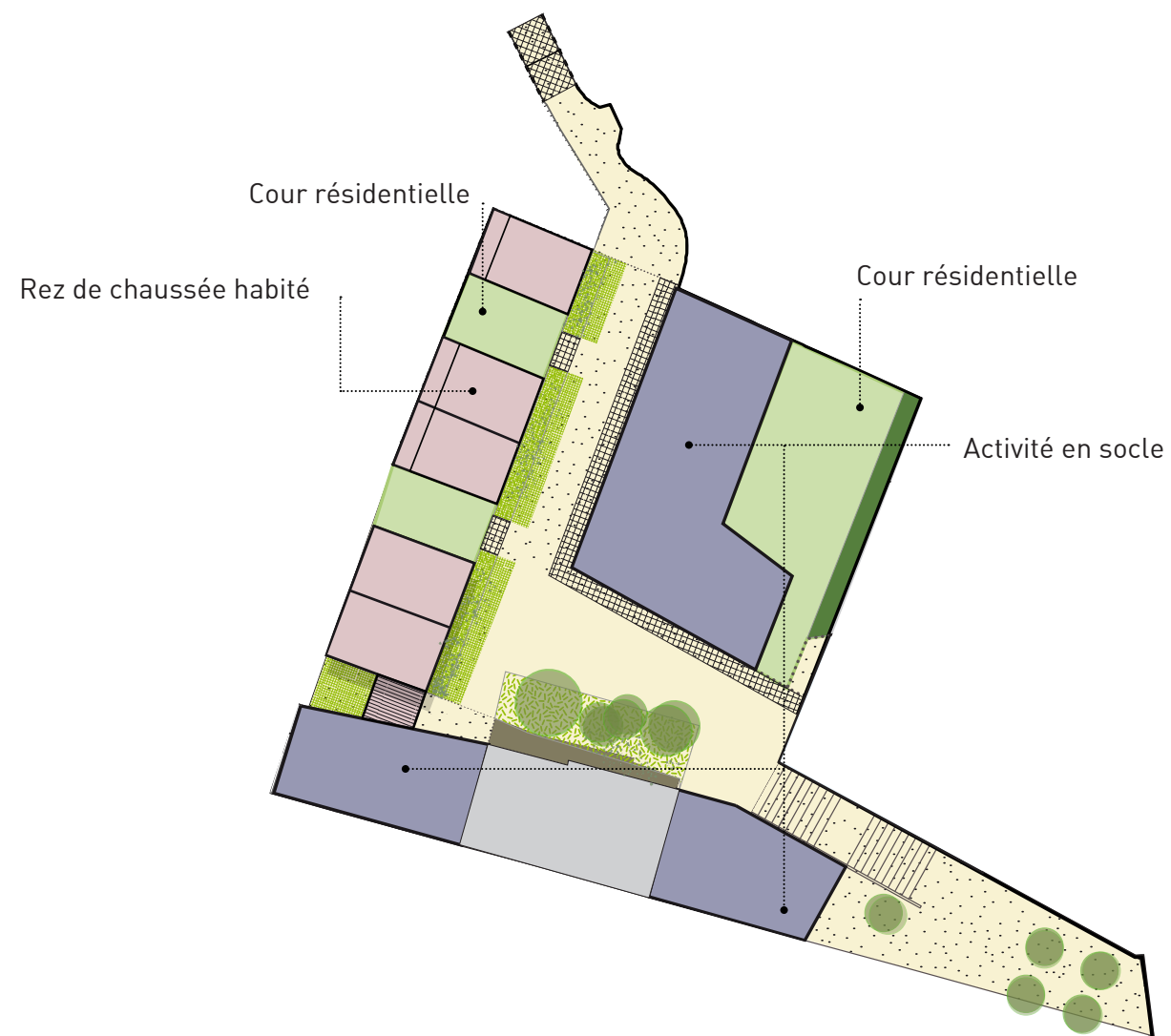
En limite sud de l'opération, le long de la rue Montolieu, deux immeubles neufs encadrent l'immeuble années 50 conservés et viennent en masquer les deux pignons aveugles. A l'ouest la nouvelle construction gère la différence de hauteurs entre le 30-34 rue Montolieu (R+5 avec un 6ème étage en retrait d'attique) et le n°42, un deux fenêtres en R+2. Les deux premiers niveaux de ce premier immeuble neuf sont adossés à la butte : mono-orientés, ils seront plutôt dédiés à l'accueil d'activités. Contre le mitoyen est du 30-34, le deuxième immeuble implanté à l'alignement de la rue Montolieu conserve le gabarit de l'immeuble existant contre lequel il est construit et se retourne en proue sur la place basse créée en pied des emmarchements conduisant au cœur d'îlot. Cet immeuble est lui aussi adossé, mais avec un seul niveau mono-orienté sur la rue, en rez-de-chaussée, qui sera destiné à un commerce, ou à un service, ouvert sur la place basse.

En cœur d'îlot, les constructions nouvelles s'organisent autour du passage public. A l'ouest les constructions sont disposées de manière discontinue, avec un rythme de façades pignons réinterprétant le thème des architectures de faubourg, et ce afin de ménager des cours résidentielles

et offrir ainsi des façades éclairantes à des bâtiments adossés à des mitoyens. Ces constructions à R+2 sont conçues pour de l'habitat intermédiaire, avec en règle générale deux logements superposés par travée. Une négociation avec 13 Habitat propriétaire du Lacydon, un ensemble de logements sociaux rue Maraval dont la cour est mitoyenne avec le cœur d'îlot, pourrait permettre de trouver des ouvertures sur certaines des façades ouest des nouveaux immeubles implantés en limite parcellaire. Plus classiquement, de l'autre côté du passage, un immeuble en « L », dessinant une cour résidentielle plantée, se développe sur 5 niveaux et accueille des appartements, les deux derniers niveaux étant traités en duplex (des maisons sur le toit) et le rez-de-chaussée pouvant être destiné à des activités.

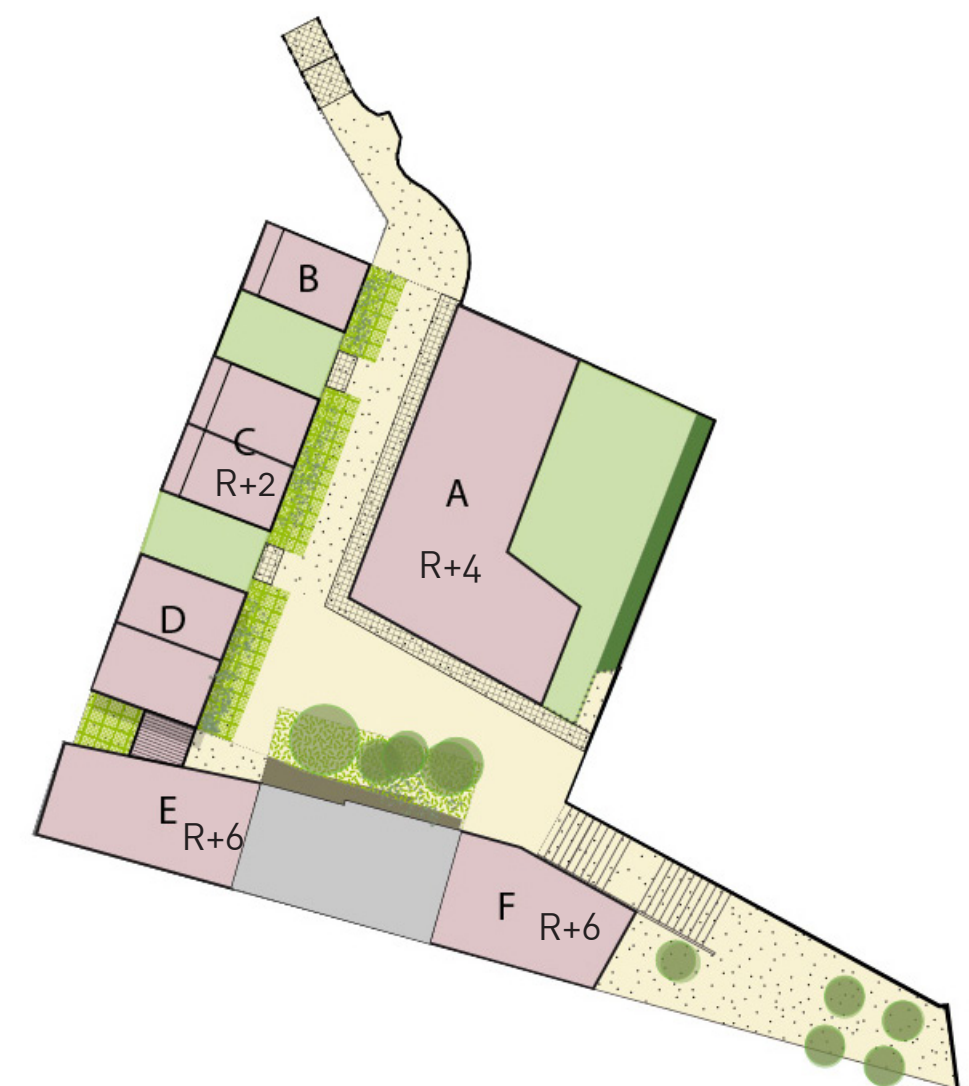


UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS



Rdc

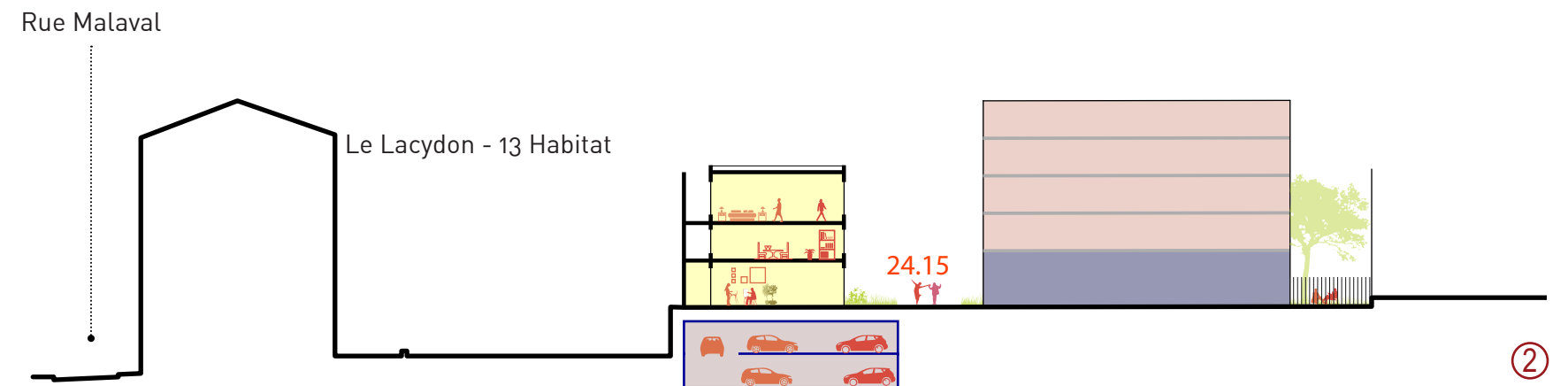
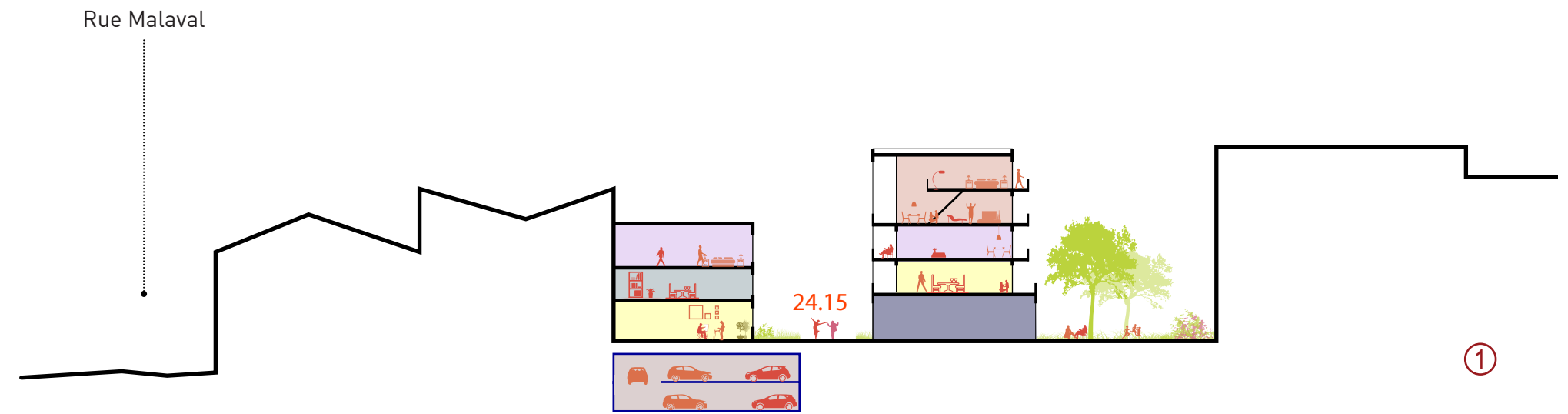
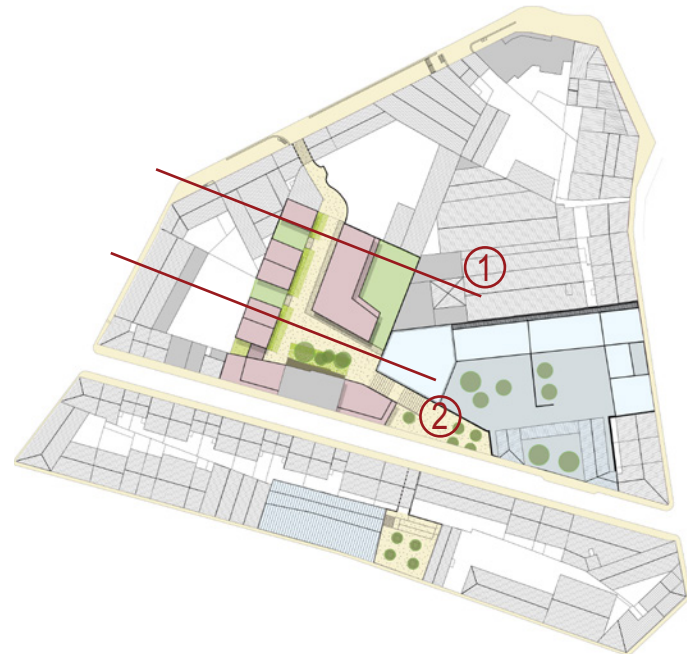
. 1 130 m2 d'activité (SDP) répartis sur 3 bâtiments



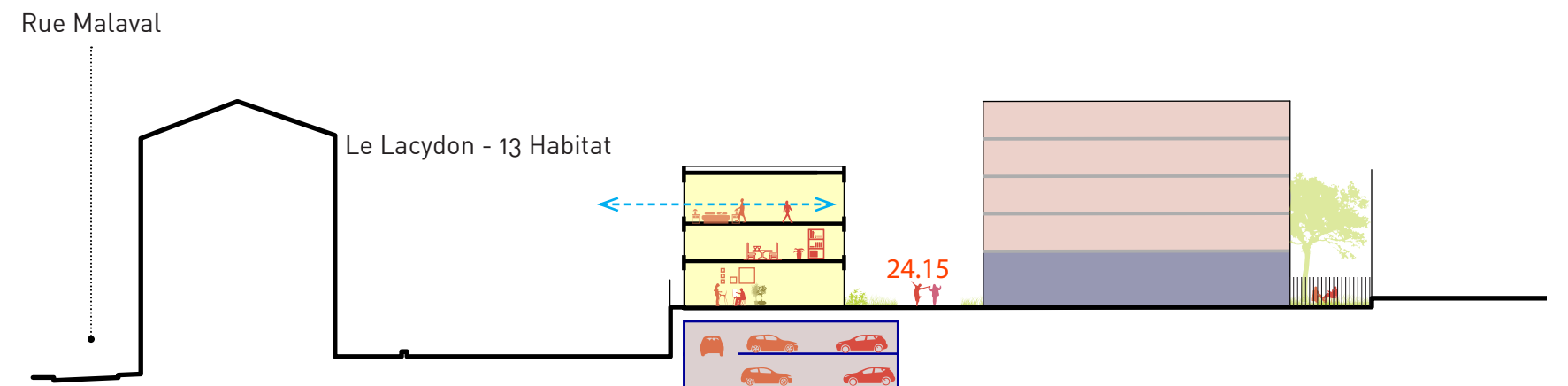
Etages

. 4 553 m2 de logements (SDP), soit environ 70 logements

UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS



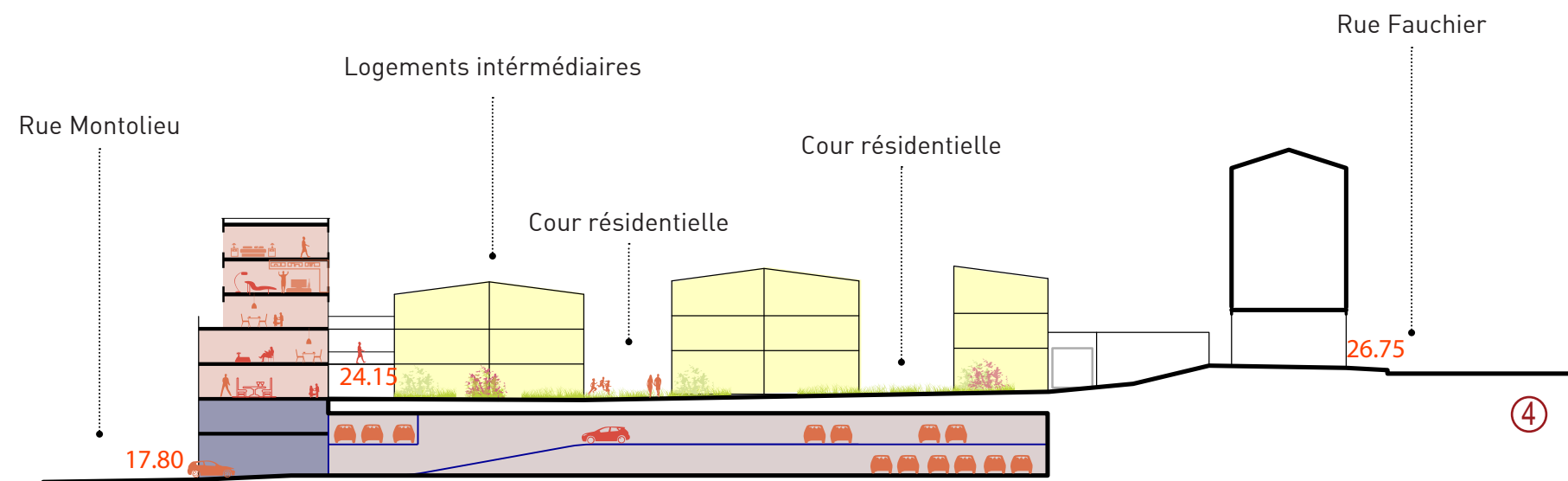
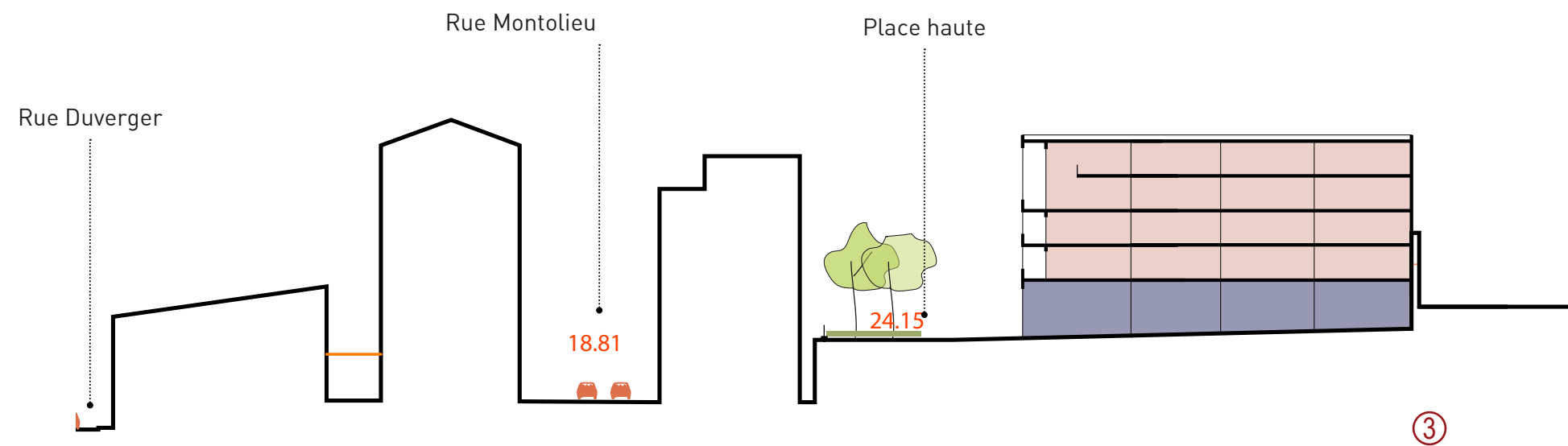
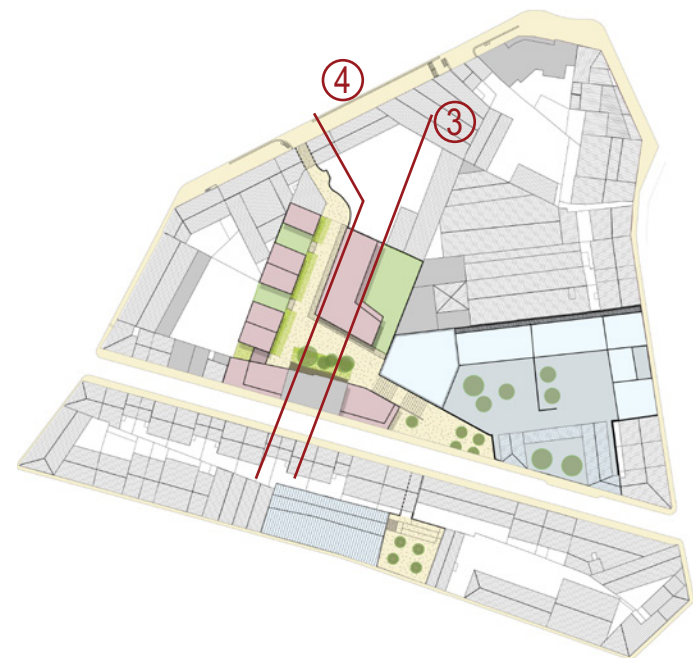
hypothèse 1



hypothèse 2

Une négociation avec 13 Habitat propriétaire du Lacydon, un ensemble de logements sociaux rue Maraval dont la cour est mitoyenne avec le cœur d'îlot, pourrait permettre de trouver des ouvertures sur certaines des façades ouest des nouveaux immeubles implantés en limite parcellaire.

UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS



UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS



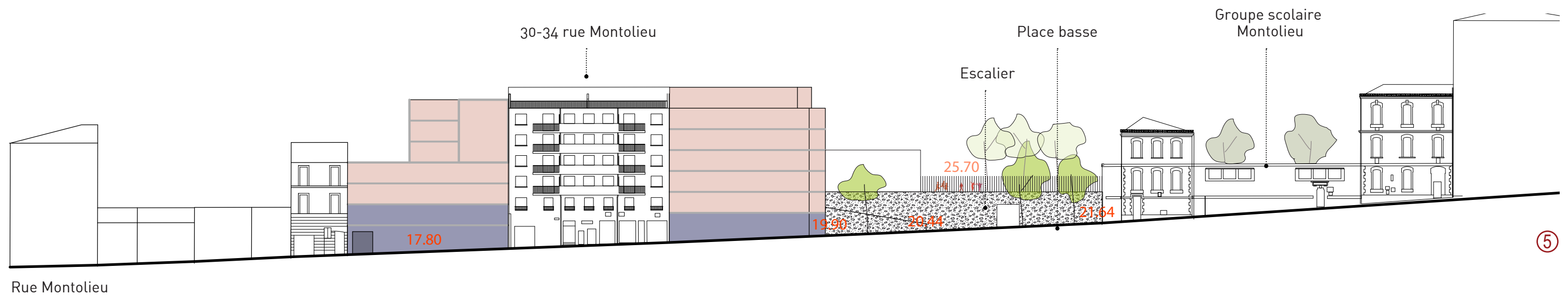
rue Montolieu vers l'Est



30-34 rue Montolieu



Ancienne École Montolieu



RÈGLEMENTATION: PROTECTION DES PERSONNES CONTRE L'INCENDIE

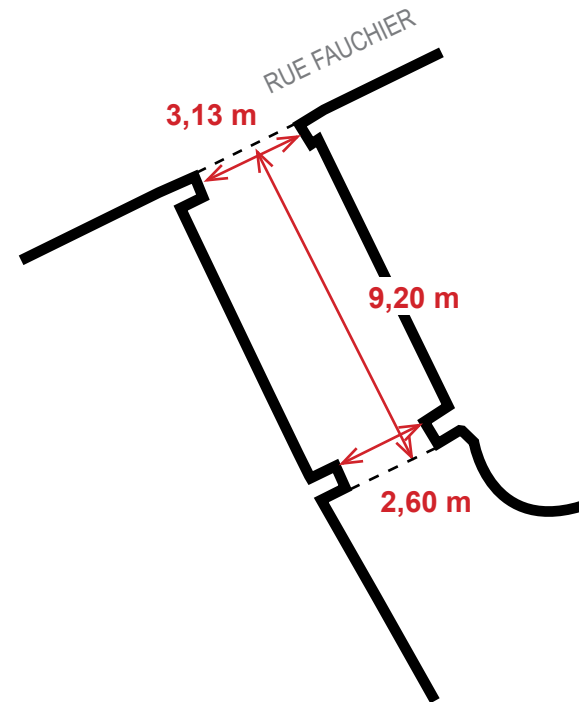
Les deux immeubles de logements neufs à l'alignement de la rue Montolieu ne posent pas de questions particulières en termes d'accessibilité et de défense incendie. Il n'en est, au premier abord, pas de même pour les constructions en cœur d'îlot. En effet l'étroitesse du porche sur la rue Fauchier (2,60 mètres) si elle permet le passage d'une voiture, d'un petit utilitaire ou d'une ambulance, n'est pas compatible avec les véhicules lourds (voie échelle ou voie engins).

Néanmoins, les constructions envisagées ici en cœur d'îlot sont, au sens de la réglementation incendie, considérées comme des « habitations collectives » et classées en 2ème famille. En effet les bâtiments sont classés dans la 2ème famille lorsqu'ils comportent 3 étages au plus sur rez-de-chaussée ou quatre étages si les deux derniers niveaux sont traités en duplex.

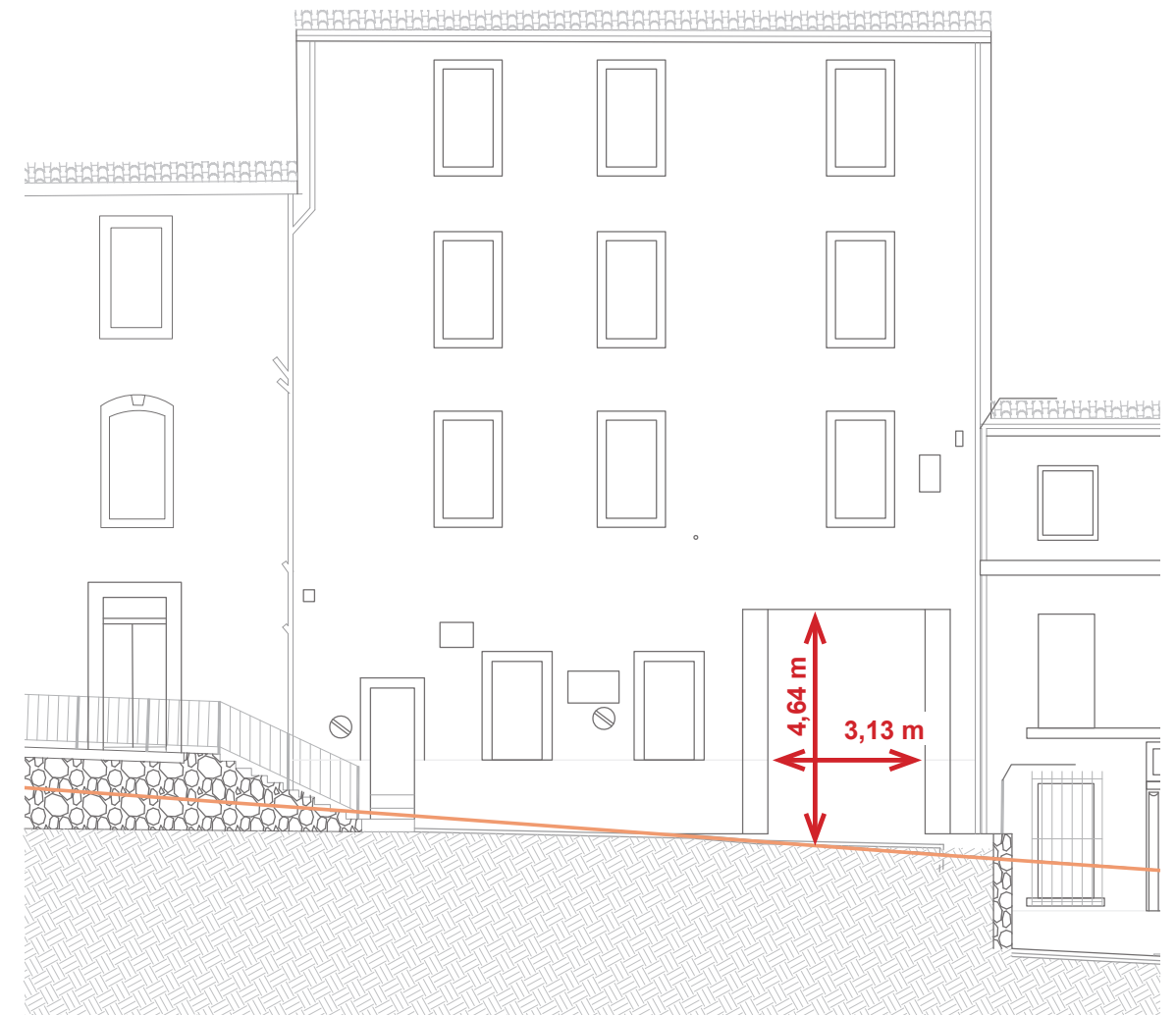
Pour les bâtiments d'habitations collectifs de la 2ème famille, il est demandé, afin que les sapeurs-pompiers soient en mesure d'accéder aux bâtiments, qu'ils soient desservis :

- soit à partir d'une voie-engin,
- soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir.

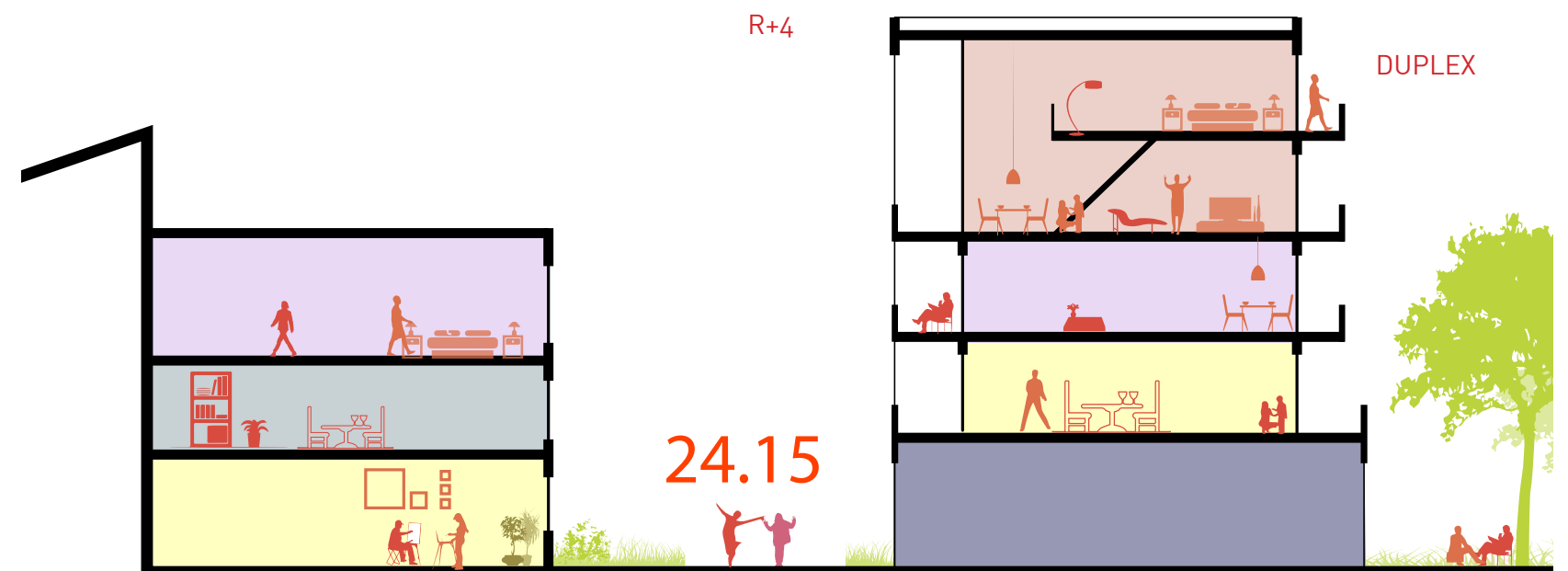
Ici la deuxième condition est remplie : l'ensemble des bâtiments sont, par le passage, à moins de 100 mètres de la rue Fauchier. De plus un poteau d'incendie normalisé sera implanté sur la place haute.



Détail et dimensions du porche rue Fauchier



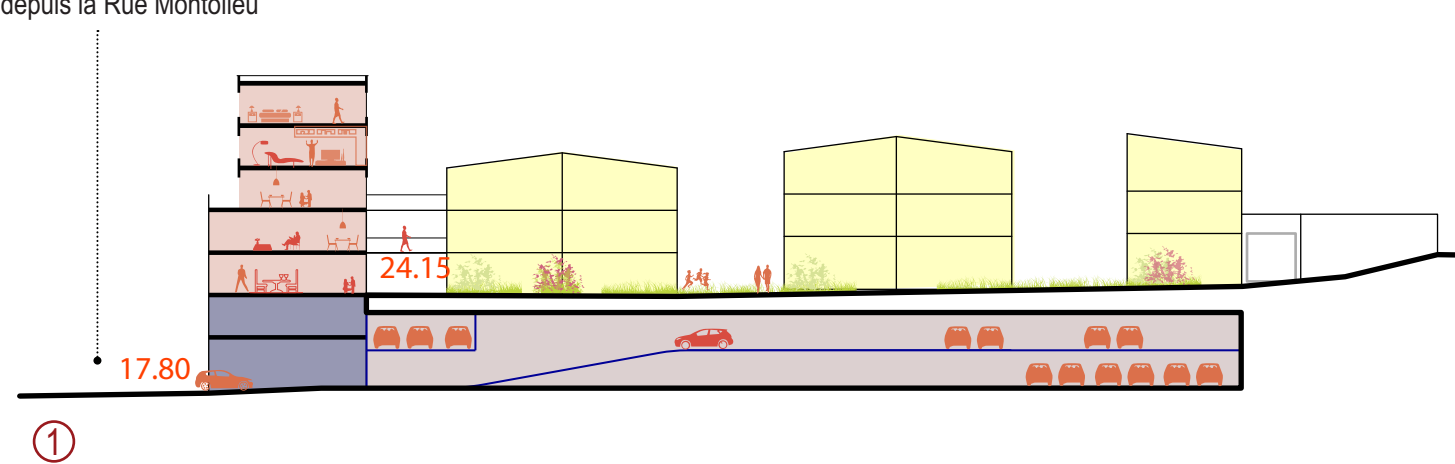
Passage sous porche rue Fauchier



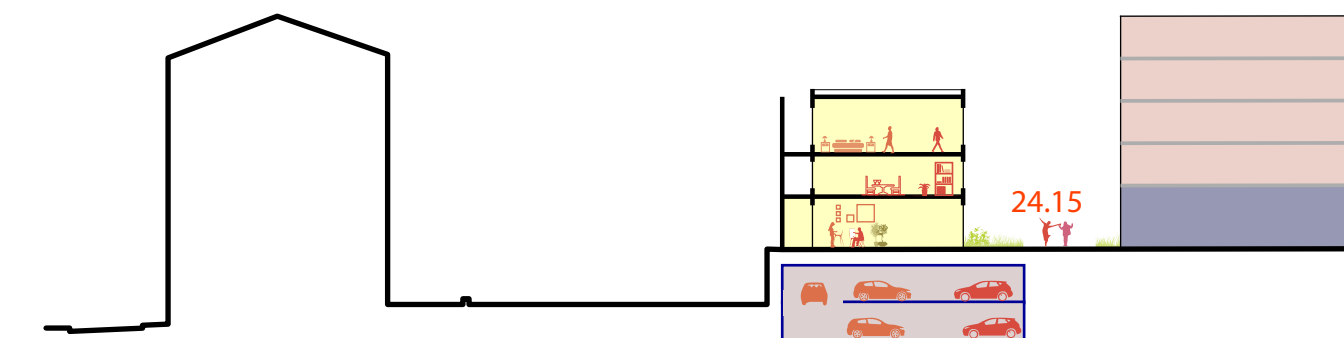
LES STATIONNEMENTS DANS L'ÎLOT MONTOLIEU

La situation de l'opération, la proximité du métro et du tram, et son inscription en zone de bonne desserte permet d'envisager un nombre limité de places de stationnements de l'ordre d'une place par logement maximum. L'hypothèse est de regrouper l'ensemble des places dans un seul parking accessible depuis la rue Montolieu sur deux niveaux en socle des constructions nouvelles en rive ouest du cœur d'îlot.

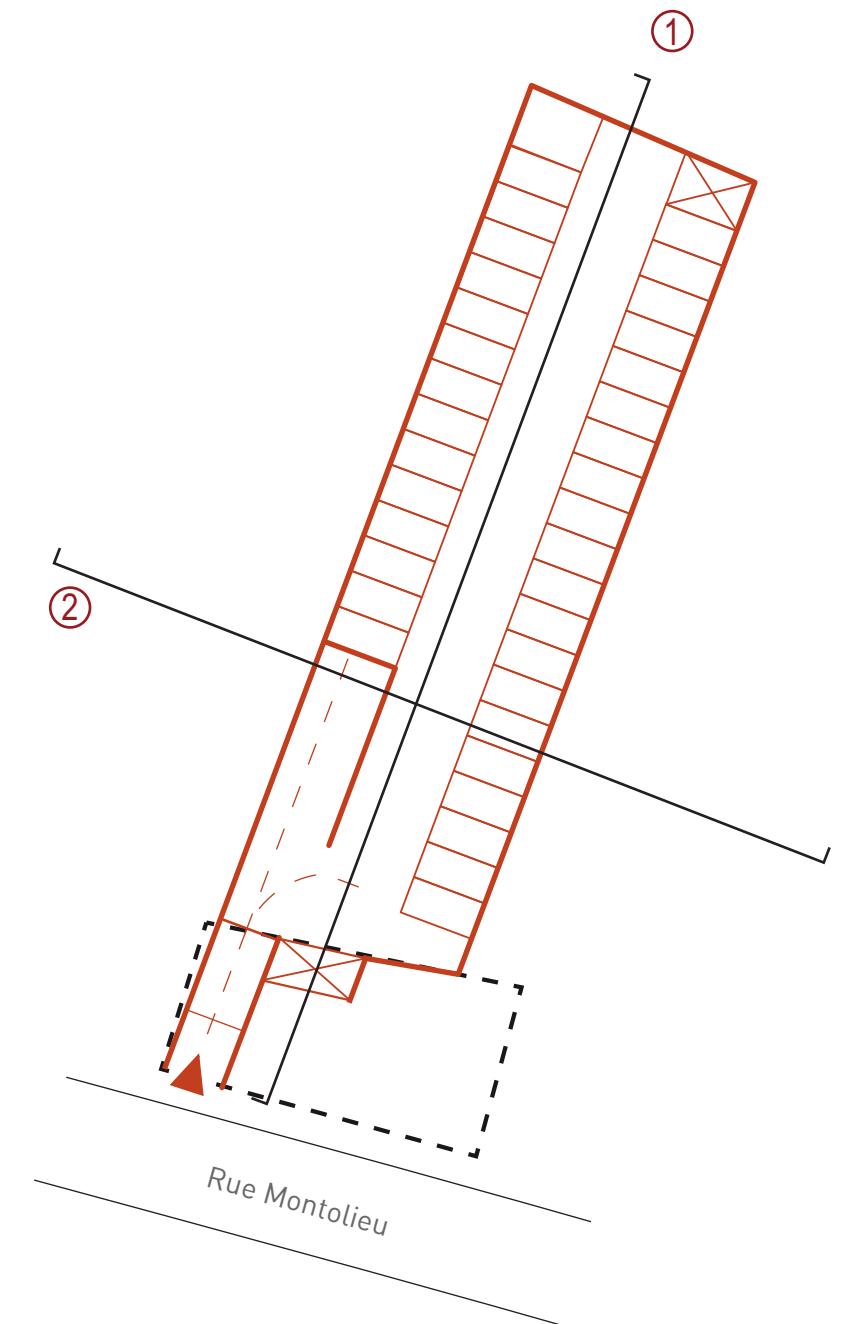
Accès depuis la Rue Montolieu



①



②

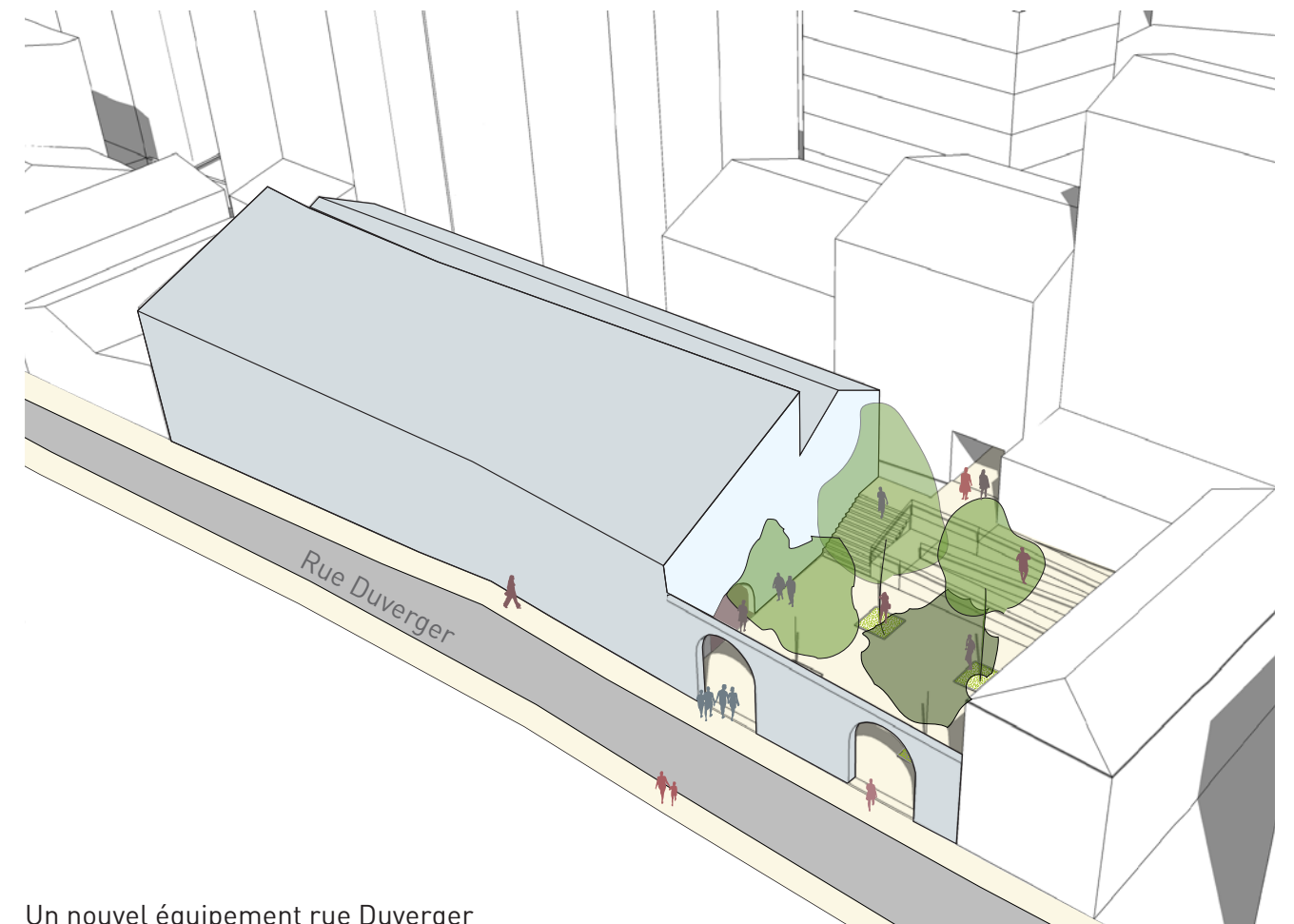


environ 70 places de stationnements sur 2 niveaux, accessibles depuis la rue Montolieu

L'ÉQUIPEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL

Les bâtiments du garage Duverger, dont le gabarit et le volume ne peuvent être modifiés, pourraient être réinvestis avec la création d'un équipement public de proximité à vocation intergénérationnel. Cet équipement, dont le programme reste à raisonner et à préciser avec les services concernés et éventuels gestionnaires, pourrait regrouper une salle d'évolution sportive à double hauteur, des salles de réunions pour les associations du quartier, un club pour seniors ou encore une salle d'activités pour les jeunes et les adolescents. A ces locaux serait associée une cour plantée permettant un prolongement extérieur des activités et proposant là aussi au cœur du quartier un espace ouvert et tranquille. La réalisation de cette cour ouverte, nous l'avons vu plus haut, suppose de déposer la toiture sur une partie du bâtiment et la manière d'opérer cette ouverture au ciel reste à affiner : dépose pure et simple du toit et de la charpente, maintien d'éléments de charpente reconstituant le profil initial du bâtiment, création d'une cour semi-couverte avec un pan de toiture maintenu coté rue Duverger ... autant de pistes et d'hypothèses de travail qui devront être explorées en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France. Dans tous les cas la façade sera conservée et elle devra être retravaillée (elle reste aujourd'hui très « bricolée » et peu qualitative en l'état) là aussi en accord avec les services compétents.

L'installation de cet équipement dans l'ancien garage Duverger serait aussi l'occasion de réaliser une séquence complémentaire de la « traversante » nord-sud entre la rue Montolieu et la rue Duverger (cf. plus haut).

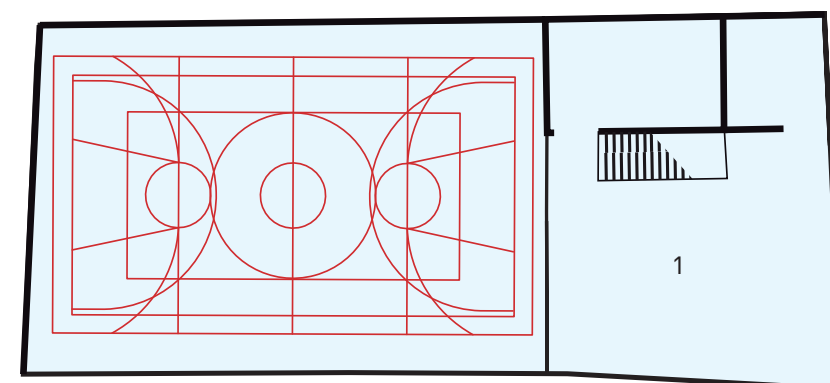
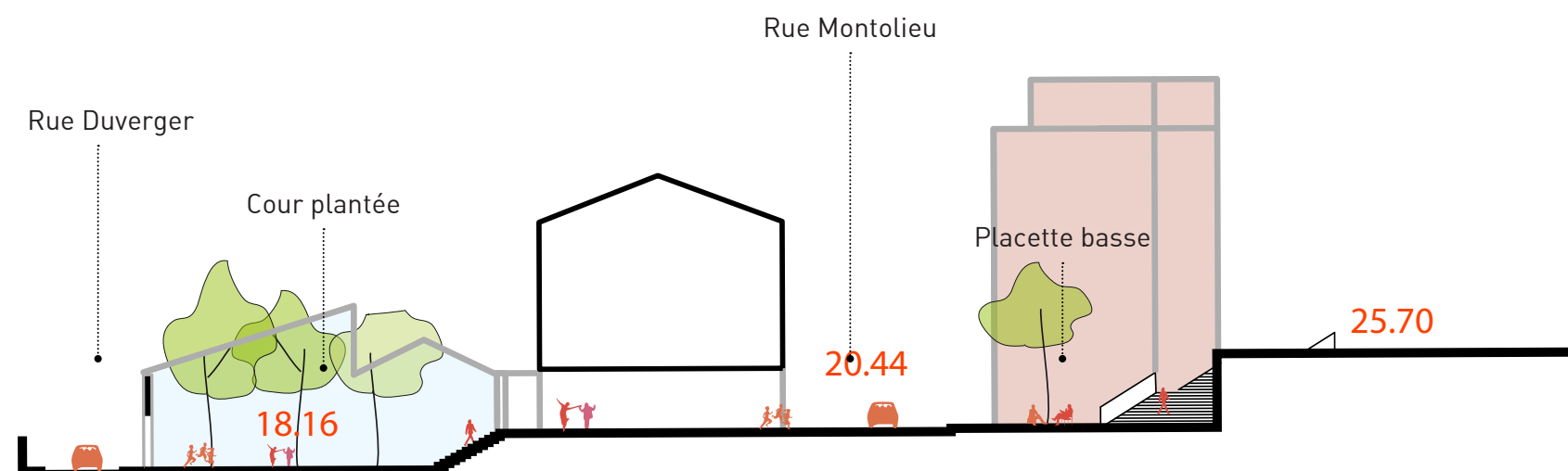


Un nouvel équipement rue Duverger

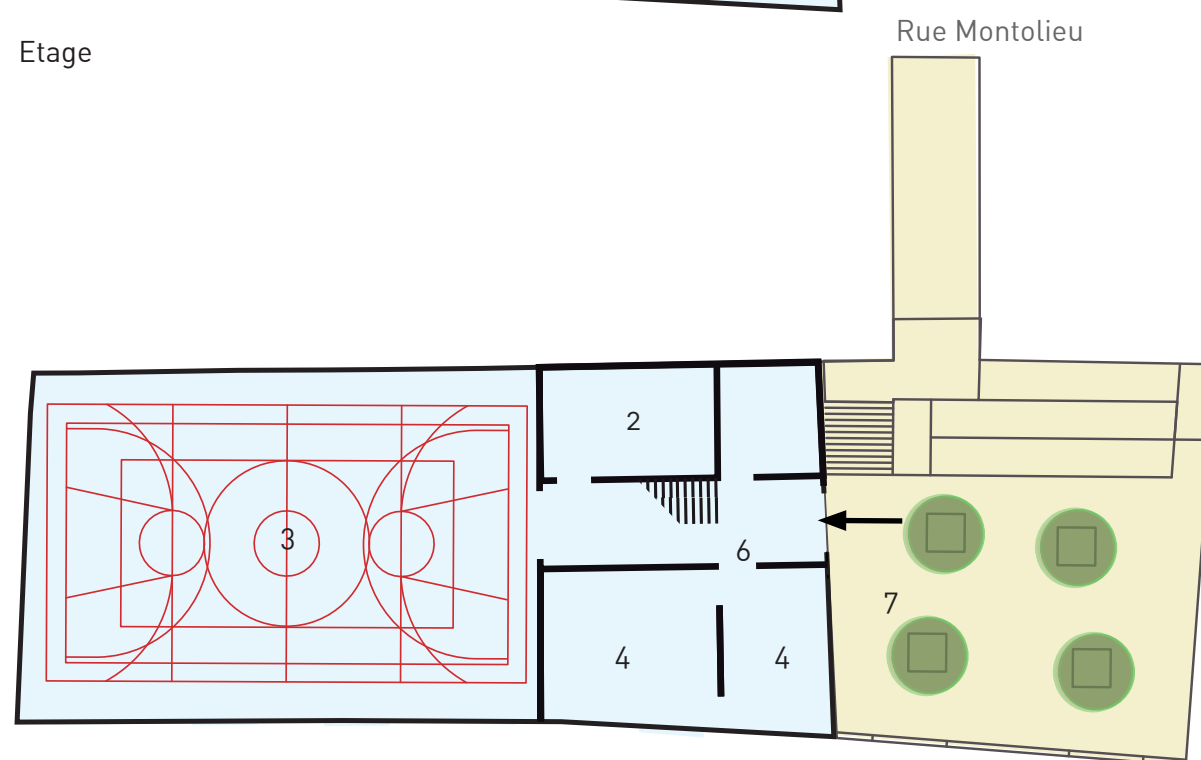


Garage Duverger- façade existante

L'ÉQUIPEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL



Etage



Rdc

Rue Duverger

1.salle polyvalente R+1
170 m²

2.vestiaires / sanitaires
150 m²

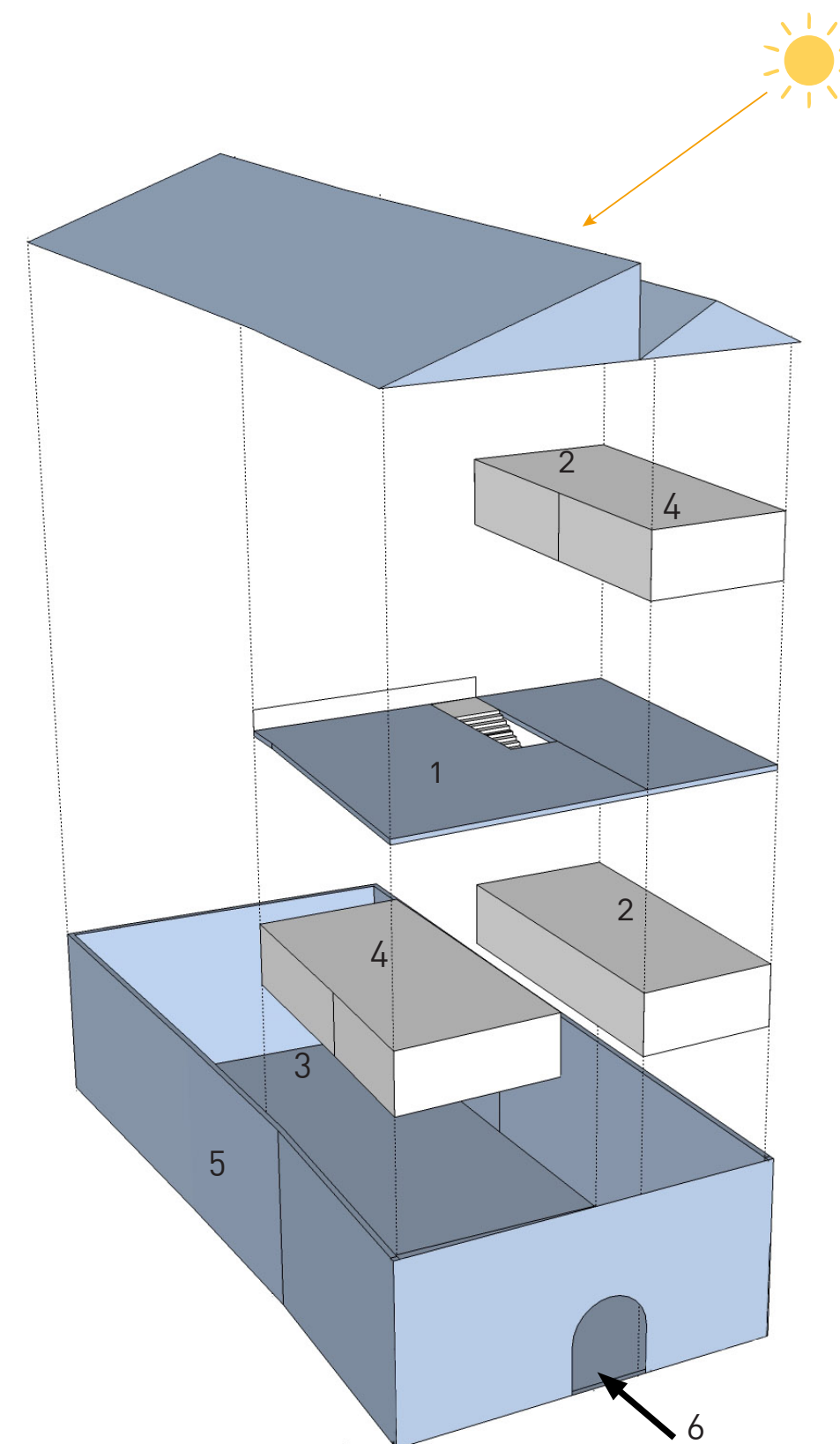
3.gymnase
490 m²

4. salle réunion
172 m²

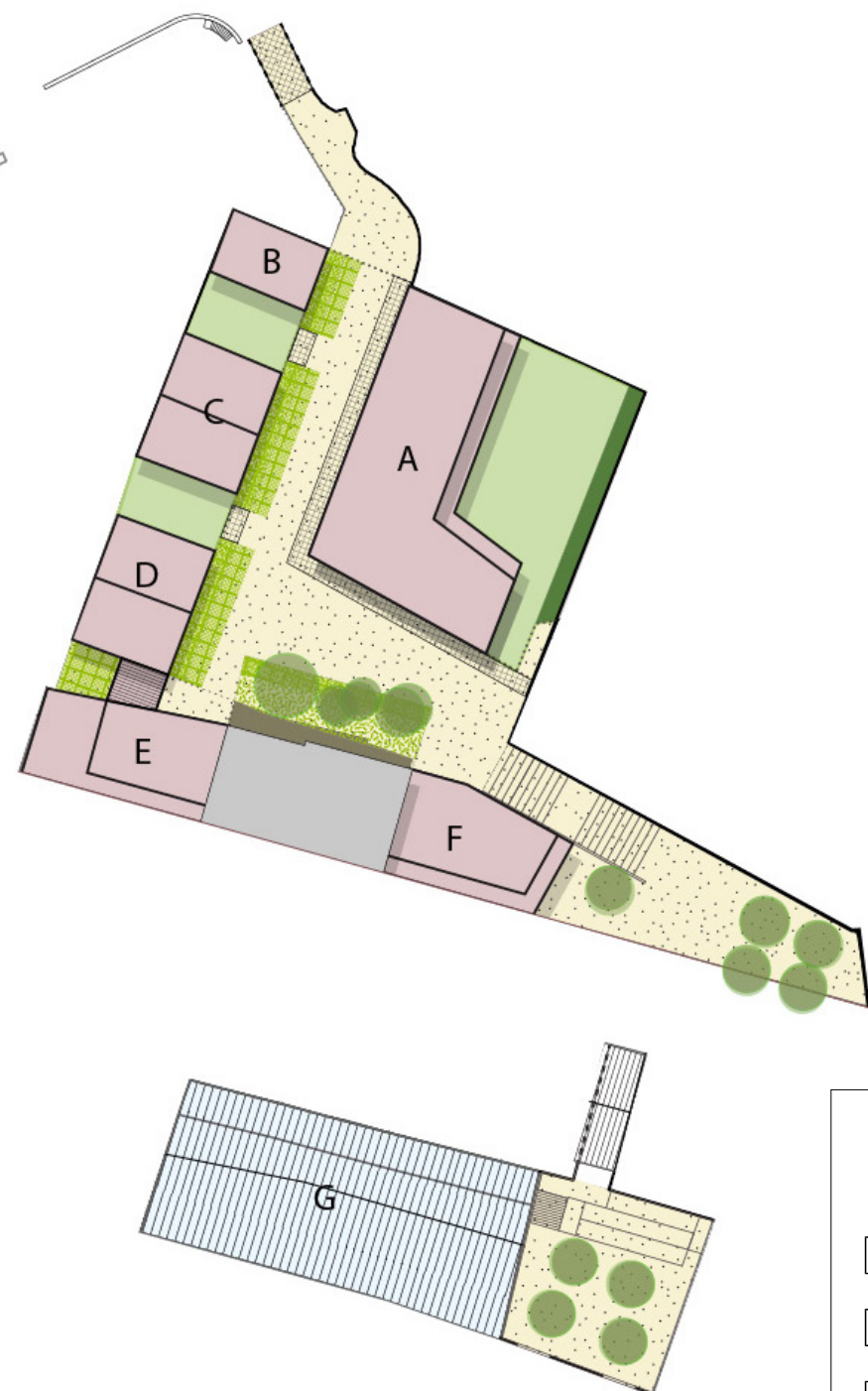
5. façade éclairante

6. entrée

7. cour ombragée



LES CONSTRUCTIBILITÉS



	HAUTEURS PROJETEES	SURFACE AU SOL	SHOB	SDP LOGEMENTS	SDP ACTIVITE	EQUIPEMENT DE PROXIMITE	NOMBRE DE LOGEMENTS
A	R+4	573	2 294	1 858	516		29
B	R+2	90	271	219			3
C	R+2	179	537	435			7
D	R+2	181	543	440			7
E	R+6	232	938	760	418		12
F	R+6	218	1 038	841	196		13
G	R+1	798	1 406			1 265	
				4 553	1 130	1 265	70

FONCIER

Emprise groupe scolaire

4080 m²

Emprise hors groupe scolaire

ILOT MONTOLIEU

nro de parcelle	surface
218	136
249	16

57	2730
27	68
28	72
29	74
33	88
34	76
35	67
36	50
37	32
38	13
Part de 39	389

TOTAL	3 811
--------------	--------------

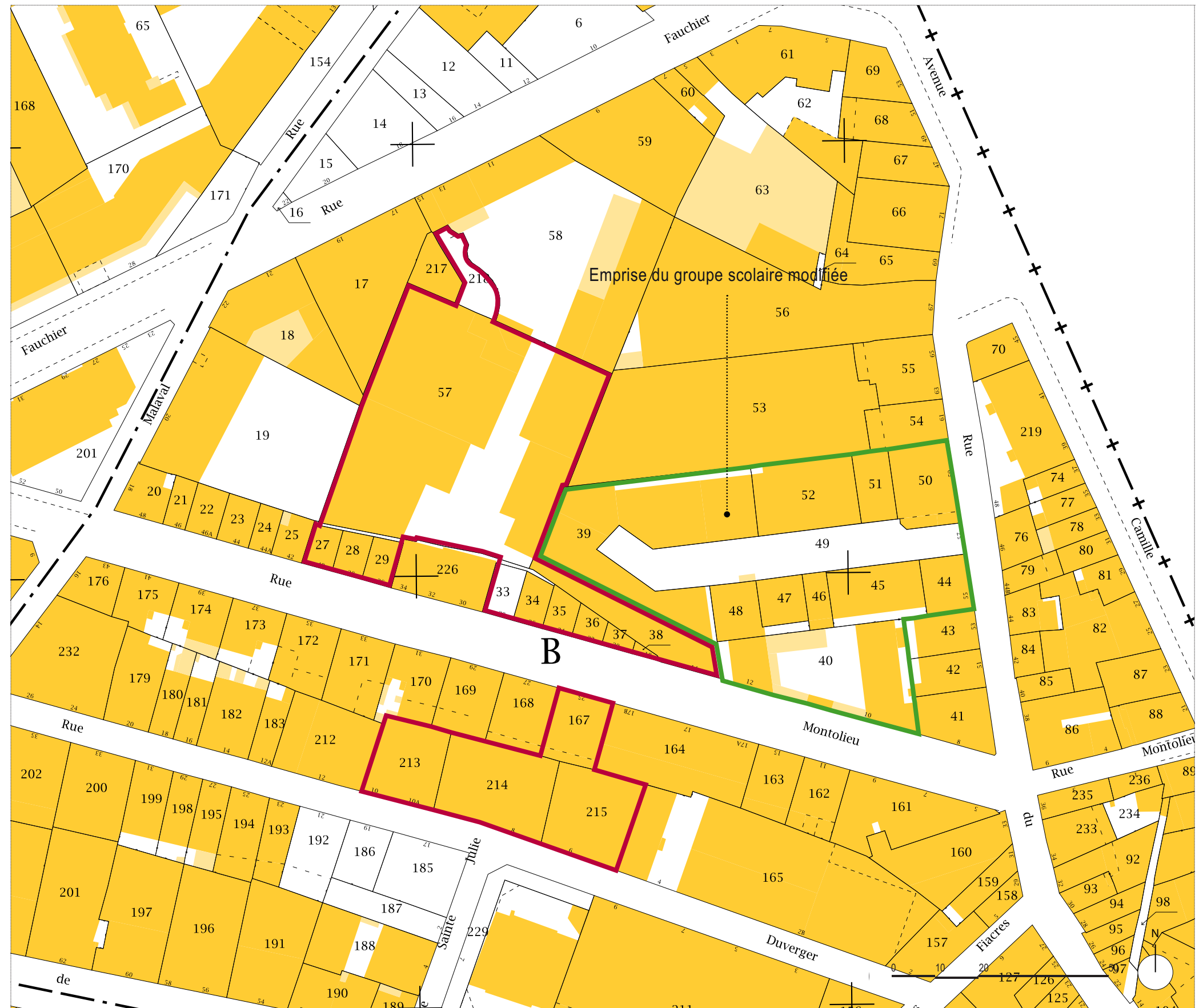
PASSAGE SOUS PORCHE

167	207
-----	------------

RUE DUVERGER

213	296
214	485
215	404

TOTAL	1185
--------------	-------------



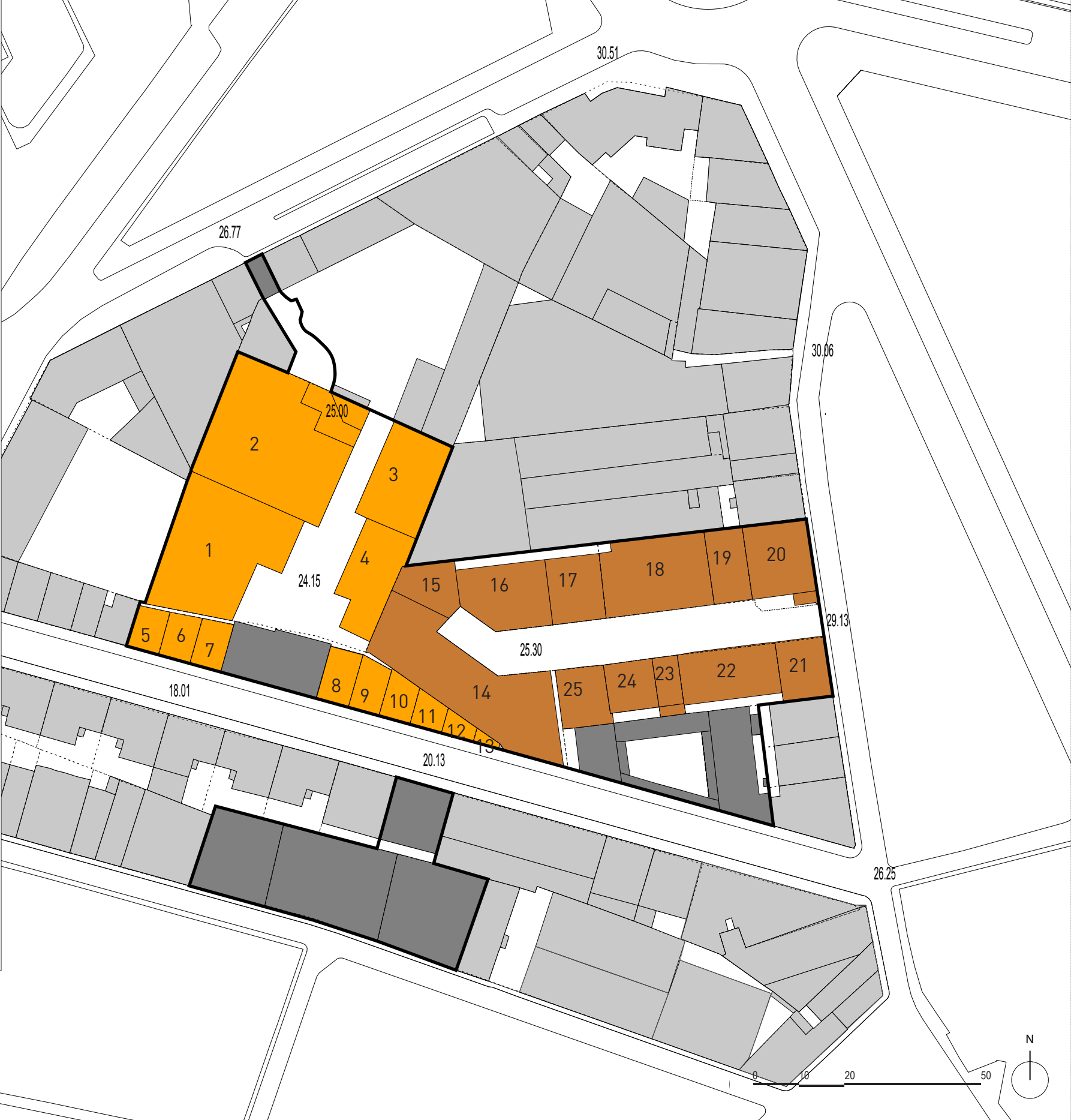
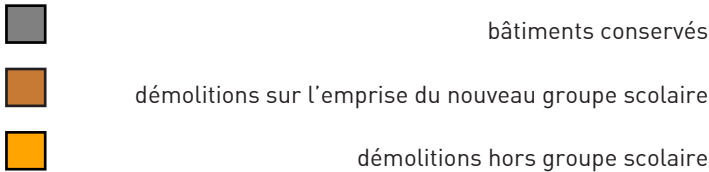
DÉMOLITIONS

	nro de parcelle	surface bati sol	niveaux	Surface brute
1	57	663	2	1326
2	57	777	2	1554
3	57	317	1	317
4	57	259	2	518

5	27	68	1	68
6	28	72	1	72
7	29	74	1	74

8	33	88	1	88
9	34	76	2	152
10	35	67	2	134
11	36	50	2	100
12	37	32	1	32
13	38	13	1	13

14	39	676	2	1352
15	39	128	2	256
16	39	264	1	264
17	39	173	2	346
18	52	385	1,5	577,5
19	51	138	1,5	207
20	50	231	2	462
21	44	144	2	288
22	45	246	2	492
23	46	60	3	180
24	47	117	2	234
25	48	142	2	284



4. NOTE TECHNIQUE

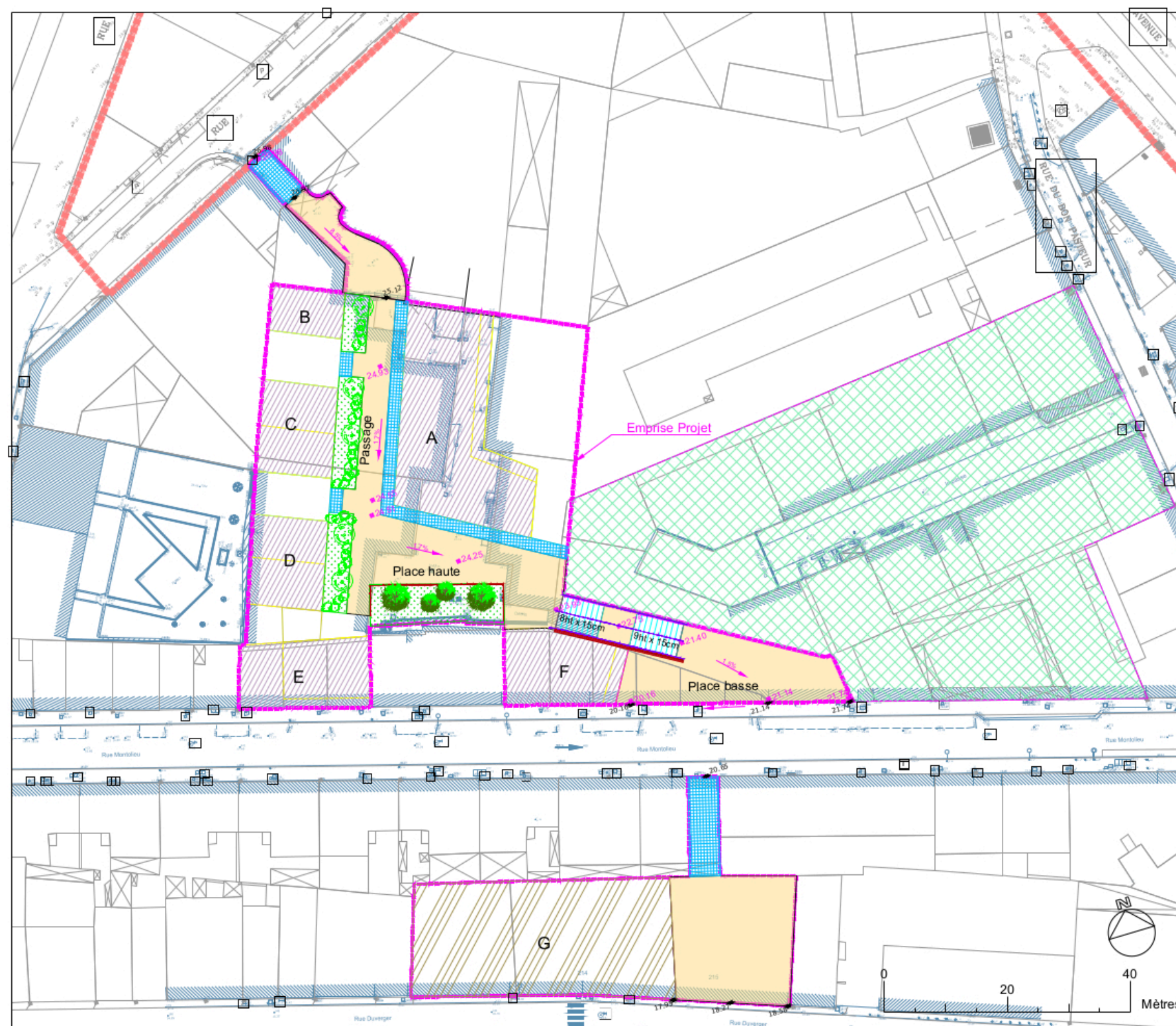
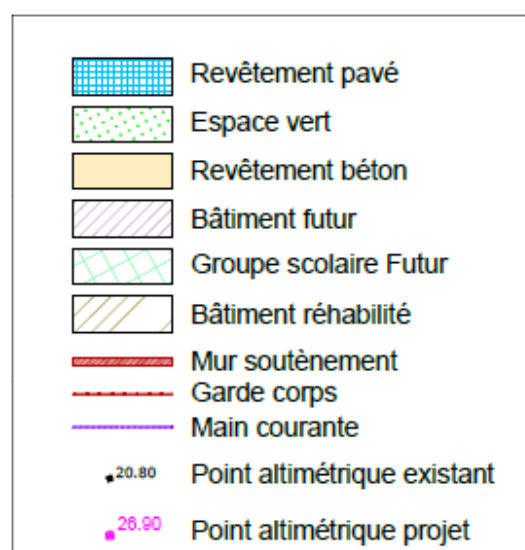
AMENAGEMENT DE SURFACE



L'aménagement consiste en la création d'un espace ouvert qualitatif, avec la mise en place de matériaux noble, afin de créer un espace partagé et piéton au sein de ces résidences.

Afin de rattraper les niveaux altimétriques existants, depuis la Rue Montolieu, jusqu'à la Rue Malaval, il sera nécessaire de créer un grand escalier permettant d'accéder aux futures habitations se situant au niveau de la place haute. Une végétation dense sera mise en place afin de masquer les Rez de chaussée et des bandes structurantes en pavés viendront délimiter les espaces.

Cet aménagement pourra être agrémenter de mobilier urbain particuliers, type bancs, main courantes, parking à vélo...



RESEAUX EXISTANTS



D'un point de vu général, il existe des réseaux souterrains présents à l'intérieur de la cours existante, qui ne sont pas répertoriés sur les DT, il sera nécessaire d'anticiper une détection de tous les réseaux existants sur la zone d'étude avant la démolition.

L'opération reste toutefois entouré des réseaux nécessaires à l'alimentation des nouvelles constructions.

La Rue Montolieu, La Rue Duverger et la Rue Malaval disposent chacune d'un réseau d'assainissement.

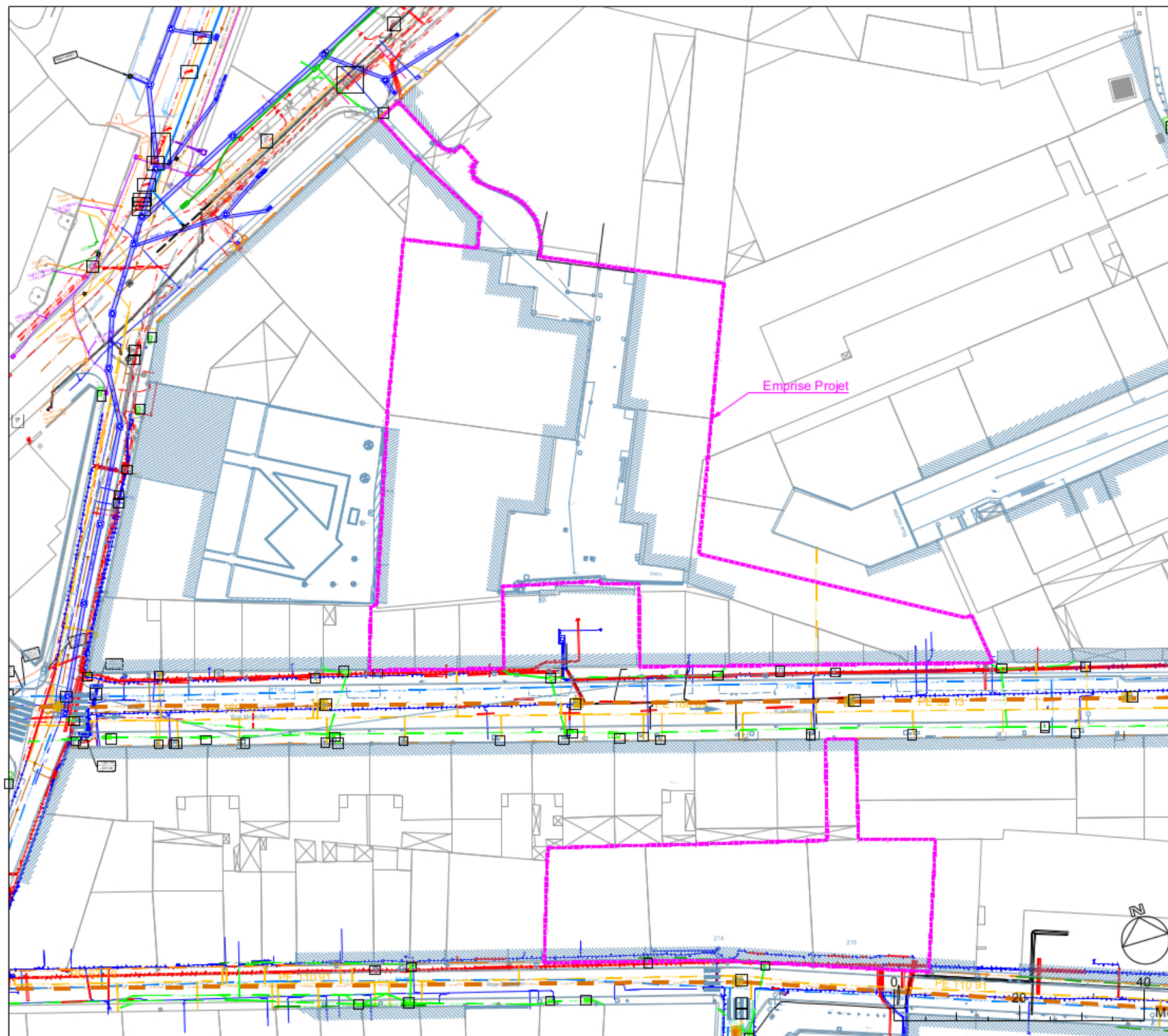
- Rue Montolieu: Cadre Trapézoïdal : Ht:= 2,00m; L=1,05m
- Rue Duverger = Ø300
- Rue Malaval: EP = Ø600 ; EU = Ø300.

L'alimentation en Eau Potable (Ø100 Rue Montolieu) est également présentes dans les trois rues, ce qui pourra permettre de réaliser la Défense incendie, sous réserve de capacité du réseau existant.

Les réseaux d'alimentation électrique, Télécom, Gaz et Eclairage sont également présents. Un poste de transformation est présent à l'intérieur du bâtiment conservé Rue Montolieu, alimentant une partie des habitations qui seront démolies côté Rue Montolieu, et le réseau HTA est présent Rue Malaval également.

Légende réseaux existants

- Réseau existant eau potable
- Réseau existant unitaire
- Réseau existant eaux pluviales
- Réseau existant HTA
- Réseau existant BT
- Réseau existant Gaz
- Réseau existant éclairage en façade
- Réseau existant télécom
- Réseau existant vidéo-protection
- Caméra existante vidéo-protection



RESEAUX HUMIDES



Un réseau unitaire de type Cadre Trapézoïdal de Hauteur 2,00m et largeur 1,05m est présent sous la Rue Montolieu.

Le raccordement des Eaux Pluviales et des Eaux Usées de notre opération se fera sur ce réseau gravitairement, sans difficultés au vu des pentes présentes sur le site.

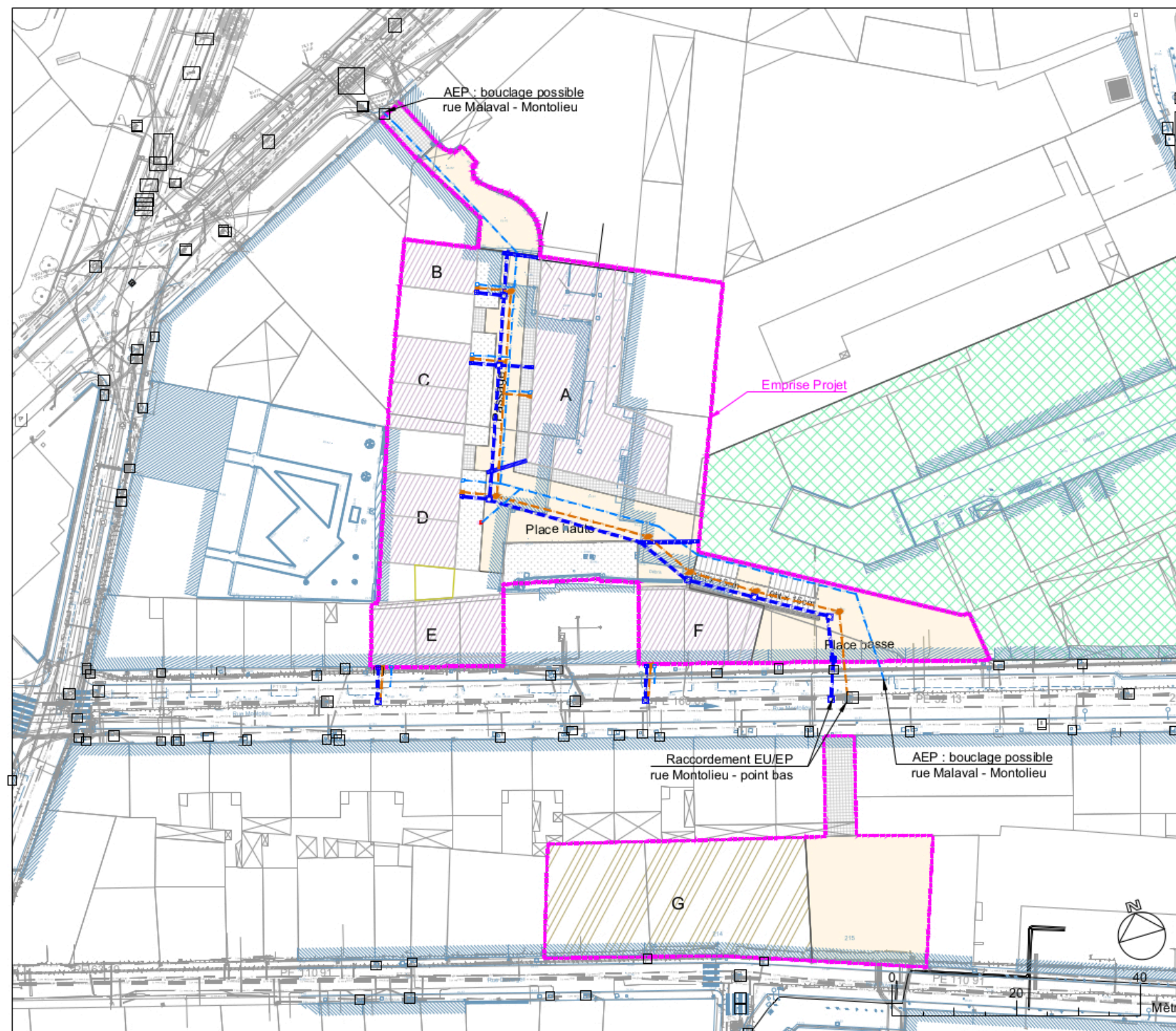
Le projet consistera en la création d'un réseau d'eaux usées en Ø200, sur lequel sera raccordé chaque nouvelle construction à l'aide d'un tabouret de branchement. Un regard sera mis en place au niveau du palier de l'escalier pour créer une chute, afin d'éviter que les effluents arrivent à trop grande vitesse dans le réseau de la Rue Montolieu.

Le réseau pluvial, parallèle au réseau d'eaux usées sera réalisé à l'aide d'une canalisation Ø600. Des branchements Ø 400 seront créés pour chaque nouvelle construction afin de canaliser les eaux de toitures. Le ruissellement superficiel sera quant à lui canalisé à travers des caniveaux grilles, et grilles avaloirs.

Le réseau d'adduction d'eau potable sera réalisé à l'aide d'un réseau Ø150 PEHD, et réalisera un maillage entre la Rue Montolieu Ø100 et la Rue Malaval afin d'assurer une continuité d'alimentation et assurer le débit nécessaire à la Défense Incendie, puisqu'il sera mis en place un Poteau à l'intérieur de l'opération au niveau de la Place Haute. Sous réserve de validation de la SEMM des capacités des réseaux environnants.

Légende réseaux humides

- Réseau projeté eau potable
- Réseau projeté eau usée
- Branchement bâtiment eau usée
- Réseau projeté eau pluviale
- Branchement bâtiment eau pluviale
- Regard grille eau pluviale
- Caniveau grille eau pluviale



RESEAUX SECS



L'alimentation électrique de ces nouvelles habitations sera réalisée par la Rue Montolieu pour les habitations se situant au Sud et par la Rue Malaval pour les habitations du Nord.

Un réseau Basse Tension sera créé en souterrain au niveau du nouvel aménagement, chaque lot disposera d'un comptage particulier, qui se situera en domaine public et permettra l'alimentation de chaque résidence.

Hypothèses de calcul:

- Bâtiment A+B+C+D : 46 logements x 9kVA = 414 KVA

- Bâtiment E+F : 25 logements x 9kVA = 225 kVA

Il est donc nécessaire de mettre en place un poste de transformation au sein de l'opération pour alimenter les Bâtiments A, B, C et D.

Les bâtiments E et F, pourront eux, être raccordé au Poste Existant du bâtiment existant sur la Rue Malaval.

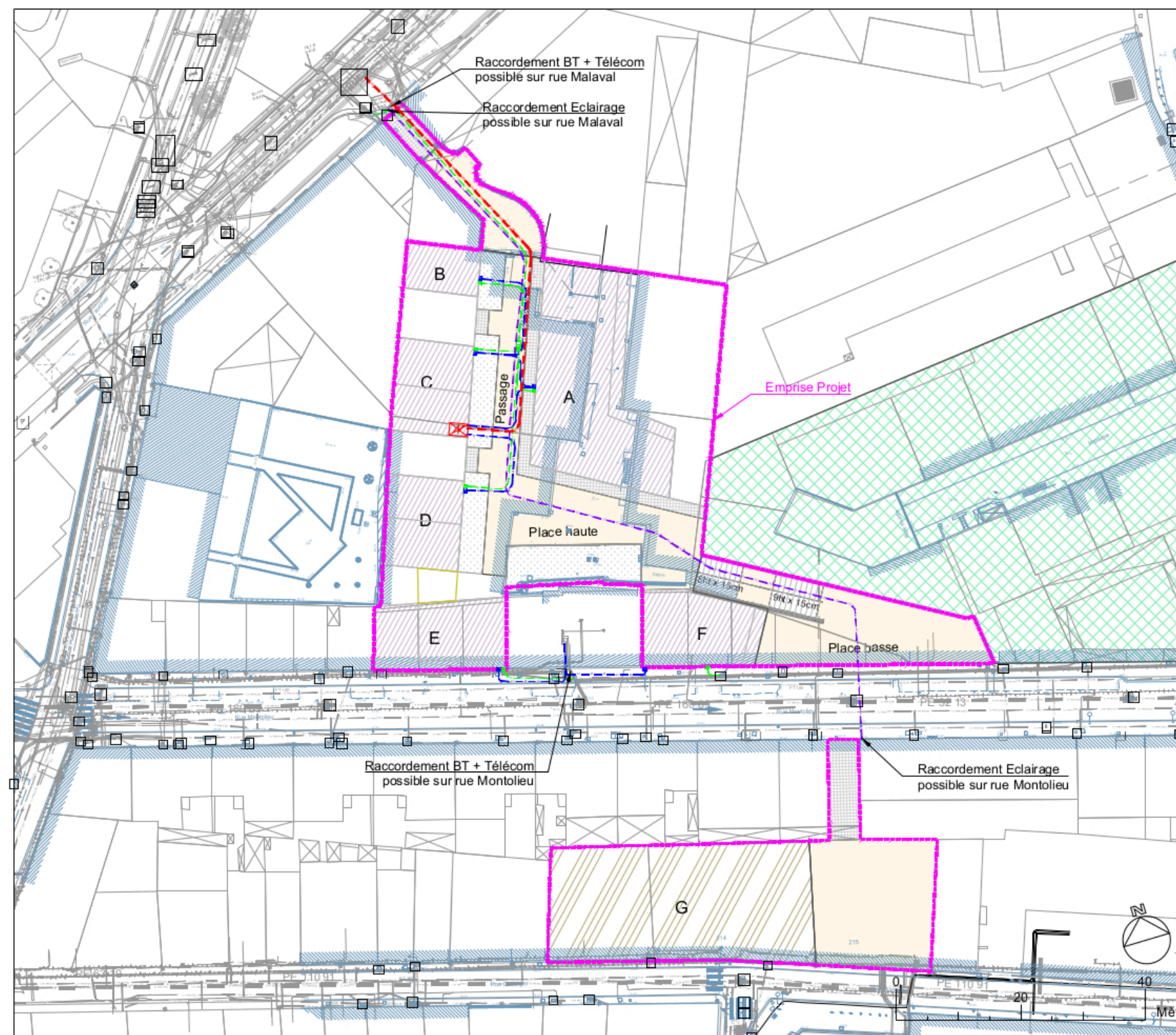
Sous réserve de validation par Enedis des capacités disponibles sur les câbles HTA à proximité.

Des fourreaux en vue de l'installation Télécom, seront mis en place parallèlement au réseau Basse tension afin d'alimenter les résidences depuis la Rue Malaval. (6 fourreaux TPCØ42/45)

Un réseau d'éclairage sera mis en place à l'intérieur de l'aménagement au niveau de la place Basse et Haute. Le type de candélabres ou de luminaires en façade sera défini ultérieurement, mais la mise en place de ce réseau pourra se faire également depuis la Rue Montolieu de part la ligne existante avec uniquement l'ajout d'un comptage particulier pour la zone aménagée.

Légende réseaux secs

- Réseau Télécom
- Coffret branchement bâtiment télécom
- Réseau HTA
- ⊠ Poste transfo
- Réseau BT
- Coffret branchement bâtiment BT
- Réseau éclairage



DÉMOLITIONS

PHASE n°1 de DEMOLITION				
Estimation				
nro de parcelle	surface bati sol	niveaux	Surface brute	
14	39	676	2	1352
15	39	128	2	256
16	39	264	1	264
17	39	173	2	346
19	51	138	1,5	207
20	50	231	2	462
21	44	144	2	288
23	46	60	3	180
24	47	117	2	234
25	48	142	2	284
	2704			4942,5
Estimation				
DEMOLITION PHASE 1			U	PU
Démolition et Evacuation des gravats			Ft	400 000,00 €
Confortement Murs Parcelle sur 3 à 4 niveaux			Ft	200 000,00 €
Reprises Enduits sur façades mitoyennes conservées			Ft	50 000,00 €
Total HT				650 000,00 €

PHASE n°2 de DEMOLITION				
Estimation				
nro de parcelle	surface bati sol	niveaux	Surface brute	
1	57	663	2	1326
2	57	777	2	1554
3	57	317	1	317
4	57	259	2	518
5	27	68	1	68
6	28	72	1	72
7	29	74	1	74
8	33	88	1	88
9	34	76	2	152
10	35	67	2	134
11	36	50	2	100
12	37	32	1	32
13	38	13	1	13
	2556			4448
Estimation				
DEMOLITION PHASE 2			U	PU
Démolition et Evacuation des gravats			Ft	450 000,00 €
Confortement Murs Parcelle sur 3 à 4 niveaux			Ft	70 000,00 €
Reprises Enduits sur façades mitoyennes conservées			Ft	40 000,00 €
Total HT				560 000,00 €

RECAPITULATIF DEMOLITION	
Montant Travaux Démolition PHASE 1 + PHASE 2 HT	1 210 000,00 €
Aléas 15%	181 500,00 €
Montant Travaux Démolition PHASE 1 + PHASE 2 HT	1 391 500,00 €
TVA 20%	278 300,00 €
Montant global des travaux TTC	1 669 800,00 €

* ces budgets n'intègrent pas les travaux de désamiantage, déplombages et dépollutions (aucun diagnostic à ce stade de l'étude)

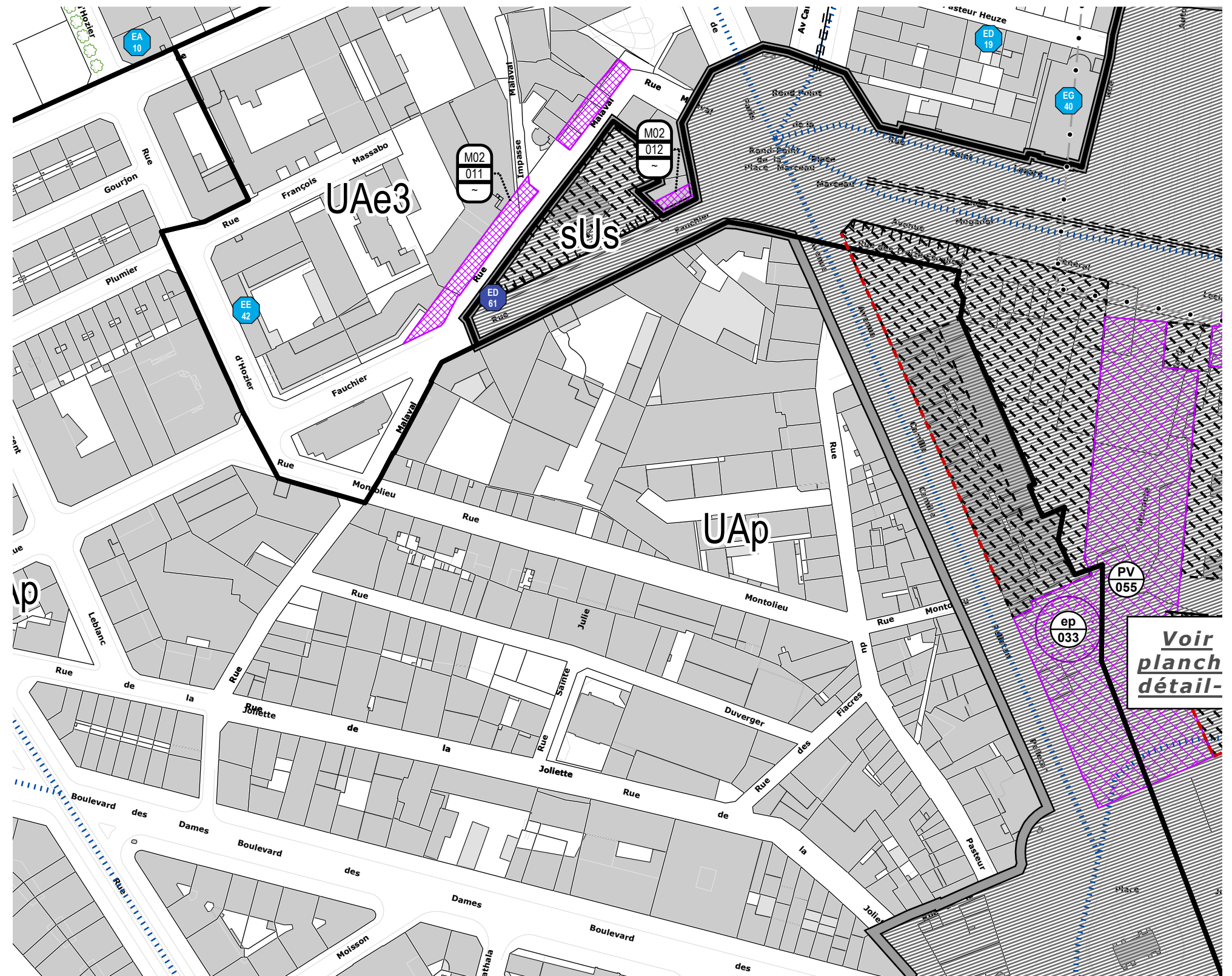


5. BILAN FINANCIER

ANNEXES

La zone UAp est notamment dédiée à la préservation et la valorisation du tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille

- . Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- . Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UA.
- . L'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UA.
- . Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), les prescriptions de ces dernières priment sur les règles de la zone UA, qu'elles soient ou non plus contraignantes.
- . Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- . Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.



AVAP



30-34 rue Montolieu



Ancienne École Montolieu



Garage Montolieu



ART 2 - 3.2 IMMEUBLE A CONSERVER

« L'immeuble ou partie d'immeuble est à conserver :

- la démolition est interdite,
- l'enlèvement d'objet mobilier immeuble par destination, d'éléments patrimoniaux, de composition, de modénature caractéristiques de l'édifice est interdit,
- l'altération est interdite. »

ART 2 - 3.6 IMMEUBLE NON PROTEGE

« L'immeuble ou partie d'immeuble peut être maintenu en place, restauré ou modifié. La démolition peut être envisagée en vue de son remplacement par des nouvelles constructions, sous réserve que leur conception urbaine, paysagère et architecturale s'accorde avec les ambitions patrimoniales de l'AVAP et d'un projet qualitatif et intégré dans le bâti environnant. »

ART 3 - Prescriptions du règlement

ART 3 - 2.1.2 IMPLANTATION

« Les nouvelles constructions doivent être édifiées en totalité à l'alignement en limite de voie ou d'emprise publique ou tel qu'il est constitué de fait par les façades des bâtiments existants, notamment au droit des limites mitoyennes des parcelles, sauf indications contraires portées sur le plan réglementaire. Dans le cas d'une parcelle d'angle, l'implantation à l'alignement est imposée sur chacune des voies publiques, sauf indications contraires portées sur le plan réglementaire. »

ART 3 - 2.2.2 HAUTEURS MAXIMALES

« Le long des voies et places publiques, les nouvelles constructions ou les reconstructions seront édifiées à la hauteur des héberges sur rue des immeubles existants à conserver.

Si le nouvel immeuble a comme voisin un immeuble à conserver, le raccord au 1er égout de toiture doit être assuré, avec une tolérance de plus ou moins 1m, sauf indications contraires portées au plan réglementaire. La pente des toitures doit s'inscrire selon un gabarit reprenant la pente des immeubles à conserver sur lesquels le nouvel immeuble vient en raccordement.

Si le nouvel immeuble a comme voisin un immeuble non protégé, la hauteur maximale sera basée sur la moyenne des hauteurs des immeubles à conserver proches constituant la rue. Elle s'harmonisera avec l'environnement immédiat de la rue (mitoyen, en vis à vis, séquences proches conformes aux principes de l'AVAP), en respectant en particulier les hauteurs des rez-de-chaussée et des éventuels entresols composant la typologie de la rue. La forme de la toiture doit s'inscrire selon un gabarit reprenant la forme des immeubles à conserver proches constituant la rue. Dans le cas où les hauteurs des mitoyens latéraux sont inégales, les constructions devront soit :

Extrait de l'AVAP

L'immeuble ou partie d'immeuble est à conserver :

- la démolition est interdite,
- l'enlèvement d'objet mobilier immeuble par destination, d'éléments patrimoniaux, de composition, de modénature caractéristiques de l'édifice est interdit,
- l'altération est interdite.

Les modifications autorisées ou pouvant être imposées sont celles visant à :

- supprimer les altérations, les adjonctions ou dénaturations afin de retrouver le caractère originel de l'édifice,
- permettre la restitution d'éléments patrimoniaux constitutifs de l'édifice, notamment en cas de découvertes archéologiques (sol et hors sol), historique et documentaire,
- permettre l'amélioration de l'édifice au regard de l'habitabilité, de la réutilisation, de la mise en valeur, sous réserve que ces modifications n'altèrent pas les caractéristiques de composition, typologiques et patrimoniales qui ont prévalu à l'identification de ce patrimoine.

Sous réserve du respect des dispositions précédentes ces immeubles peuvent exceptionnellement faire l'objet :

- d'extension ou sur-élévation, à condition :

o de ne pas altérer la composition d'ensemble,
o que la surélévation vise à rejoindre les gabarits voisins plus hauts uniquement et ne dénature pas la composition de l'immeuble,

- de modifications de façades (création de percement), sous réserve de ne pas altérer la composition d'ensemble,

- ou de modifications de toiture, à condition que les modifications :

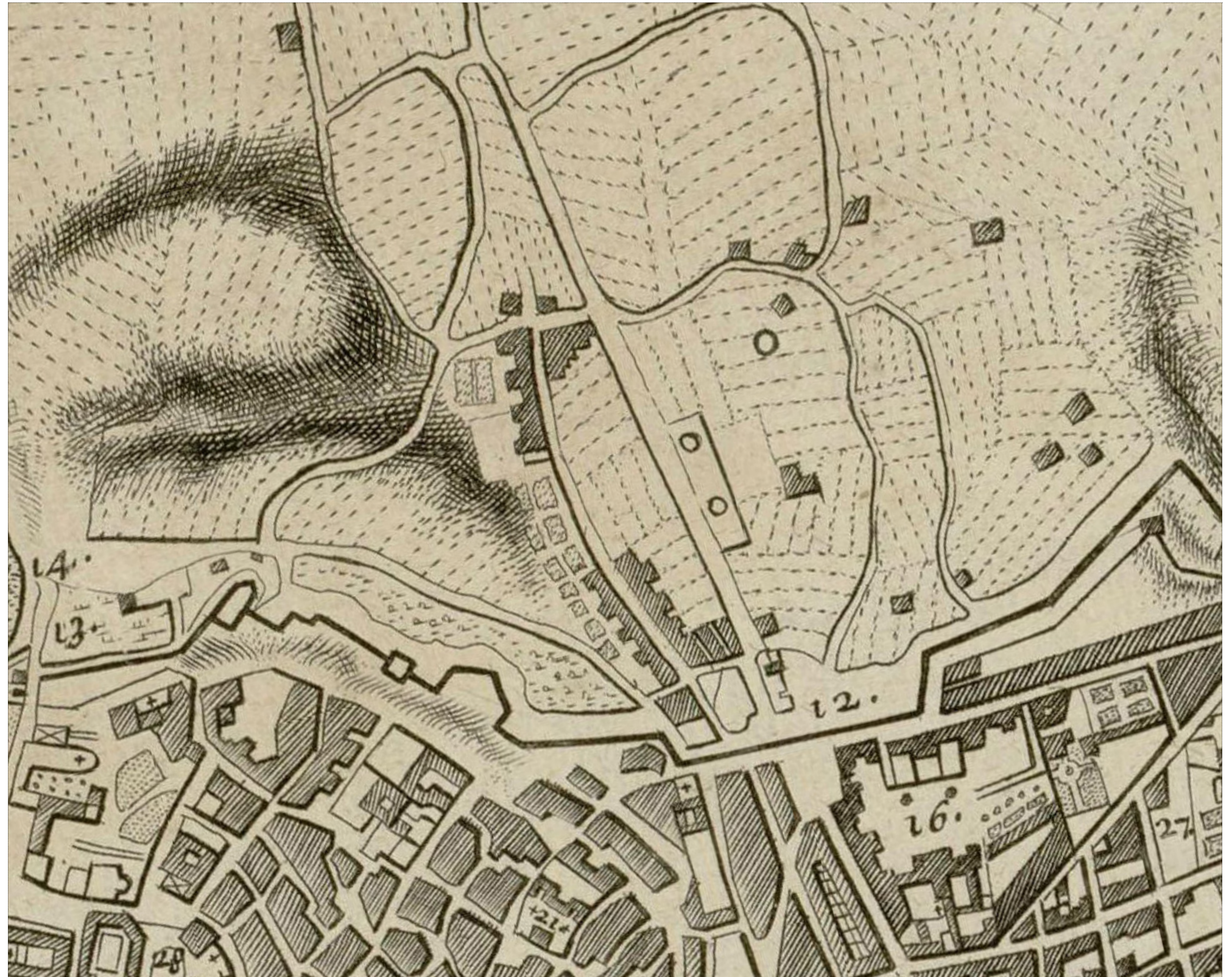
o ne fassent pas disparaître des éléments patrimoniaux, des éléments anciens décoratifs ou techniques,
o ne portent pas atteinte à la composition générale, au gabarit général, à l'aspect de toiture de l'immeuble.

UN FAUBOURG HISTORIQUE

LE PLAN NICOLAS DE FER (1705)

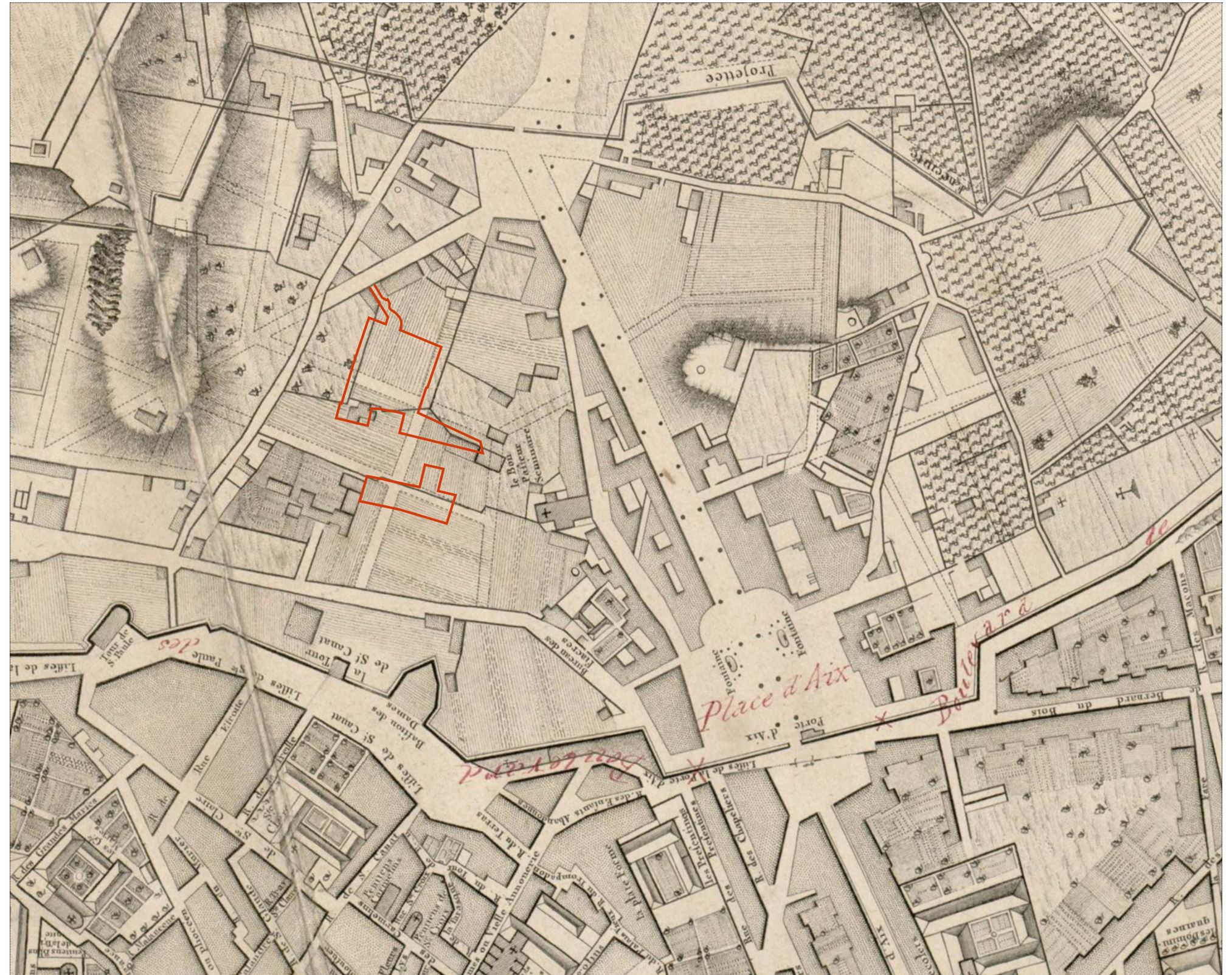
Les premiers faubourgs se constituent le long de l'ancien Chemin d'Aix (actuelle rue du Bon Pasteur). Son tracé s'infléchit et longe l'éperon formé par l'avancée de la butte Saint-Charles. Le principe de la création du futur Grand Chemin d'Aix apparaît sur ce plan même si son percement, acté par deux arrêts du Conseil d'Etat en 1726 et en 1727, ne commencera qu'en 1731.

L'empreinte triangulaire dans laquelle va se développer le quartier Montolieu est déjà dessinée par les deux chemins historiques, l'ancien chemin d'Aix et la Via Aquensis, et l'enceinte. La future rue de la Joliette suit le fond du vallon en pied des remparts.



LE PLAN PIERRON (1785)

Le grand chemin qui deviendra l'avenue Camille Pelletan prolonge vers le nord le Grand Cours et la rue d'Aix (l'axe historique) depuis la porte d'Aix jusqu'à la place du Pentagone (la place Marceau). Le front bâti est amorcé depuis l'exèdre de la place d'Aix. La rue du Bon Pasteur est elle aussi constituée sur la plus grande partie de ses deux rives. Une première hypothèse de tracés redécoupant ce grand îlot est esquissée en pointillé.

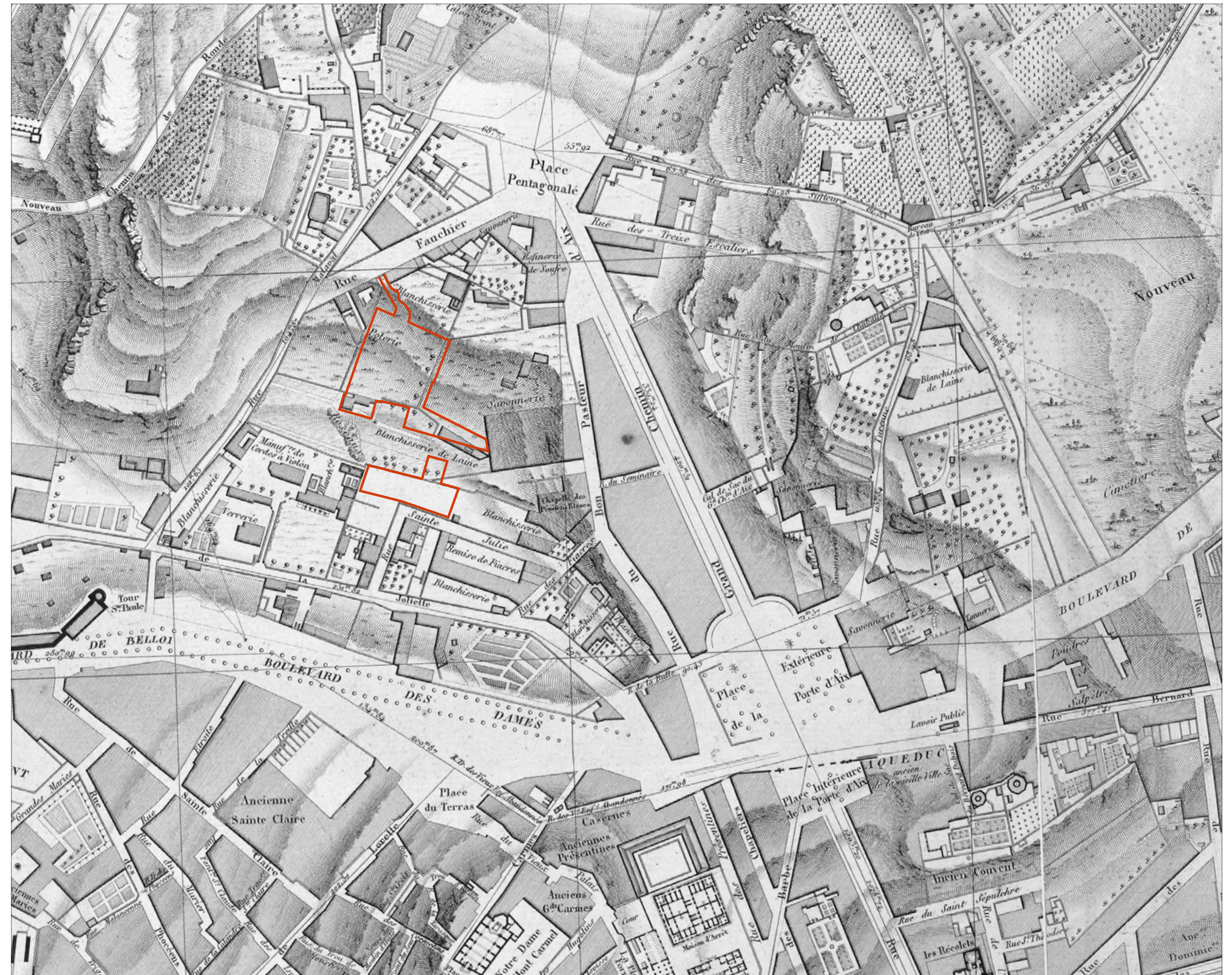


LE PLAN DESMARET (1808)

Le front bâti le long du Grand Chemin d'Aix est en cours de constitution. Il vient rencontrer à l'est la butte Saint-Lazare qui devra être en partie arasée et contenue par un mur de soutènement. La rue du Séminaire, ouverte dans l'axe de la Chapelle des Pénitents Blancs (l'ancienne église du Bon Pasteur), relie les deux chemins d'Aix.

La rue des Fiacres apparaît sur ce plan, ainsi que la rue Sainte Julie qui se retourne à angle droit vers la rue des Fiacres formant ainsi l'amorce de la future rue Duverger. Au sud les murs sont tombés laissant place au boulevard des Dames.

L'îlot reste très peu construit et accueille de nombreuses activités, une des principales étant la blanchisserie.



LE CADASTRE NAPOLÉONIEN (1820)

Peu de modifications depuis le plan Desmaret apparaissent avec le cadastre Napoléonien. Reste la précision de ce document riche d'informations sur le parcellaire et le bâti.



LE PLAN LAN (1872)

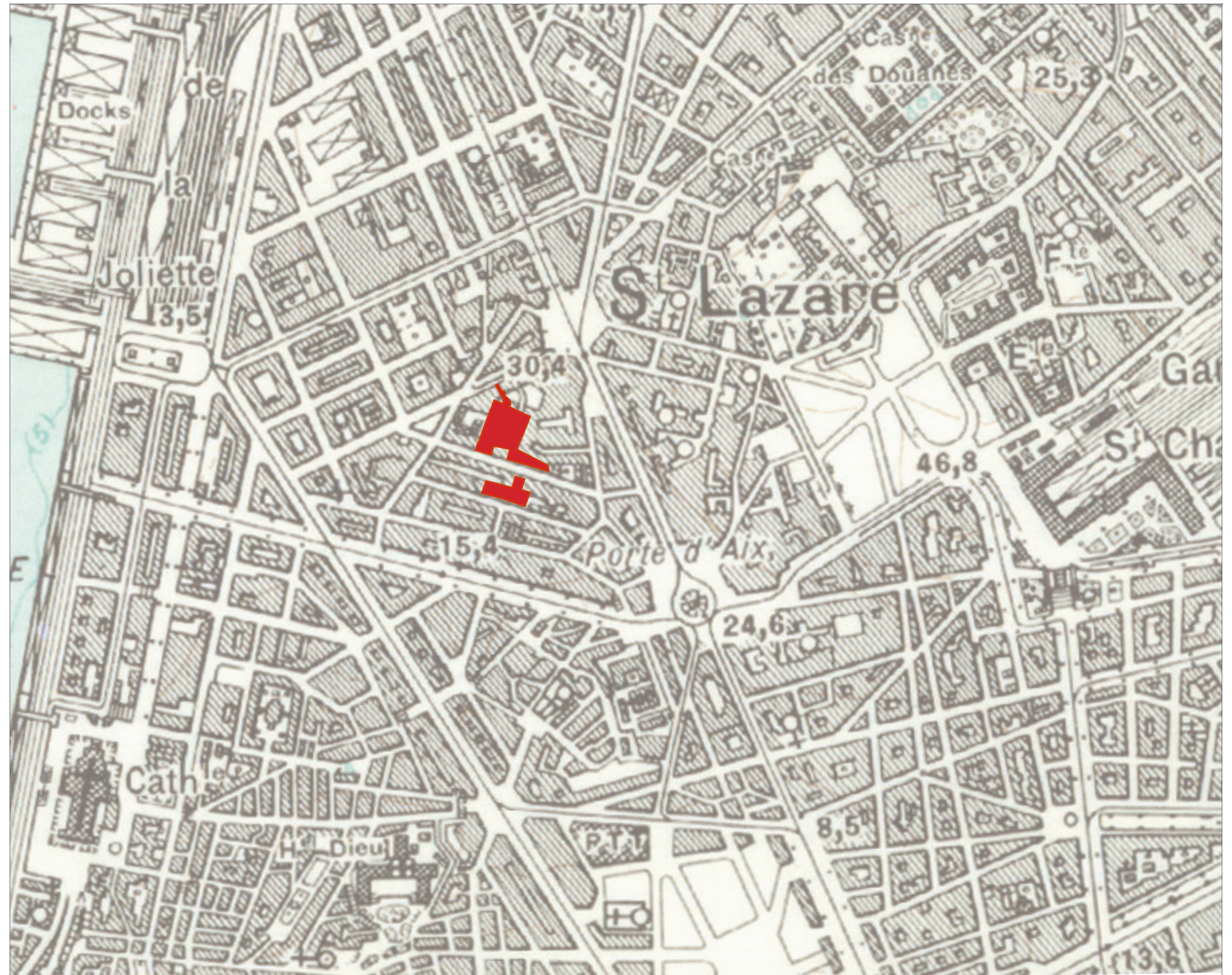
Moins précis sur la constitution des tissus, le plan Lan nous montre l'organisation de ce faubourg telle qu'on la connaît aujourd'hui. Le réseau viaire est en place : la rue Montolieu a été créée dans le prolongement de la rue du Séminaire, mais légèrement déviée parallèlement à la rue de la Joliette, évitant ainsi la démolition de la chapelle. Entre les deux, la rue Duverger relie la rue Fiacres à la rue Malaval.



L'IGN 1934

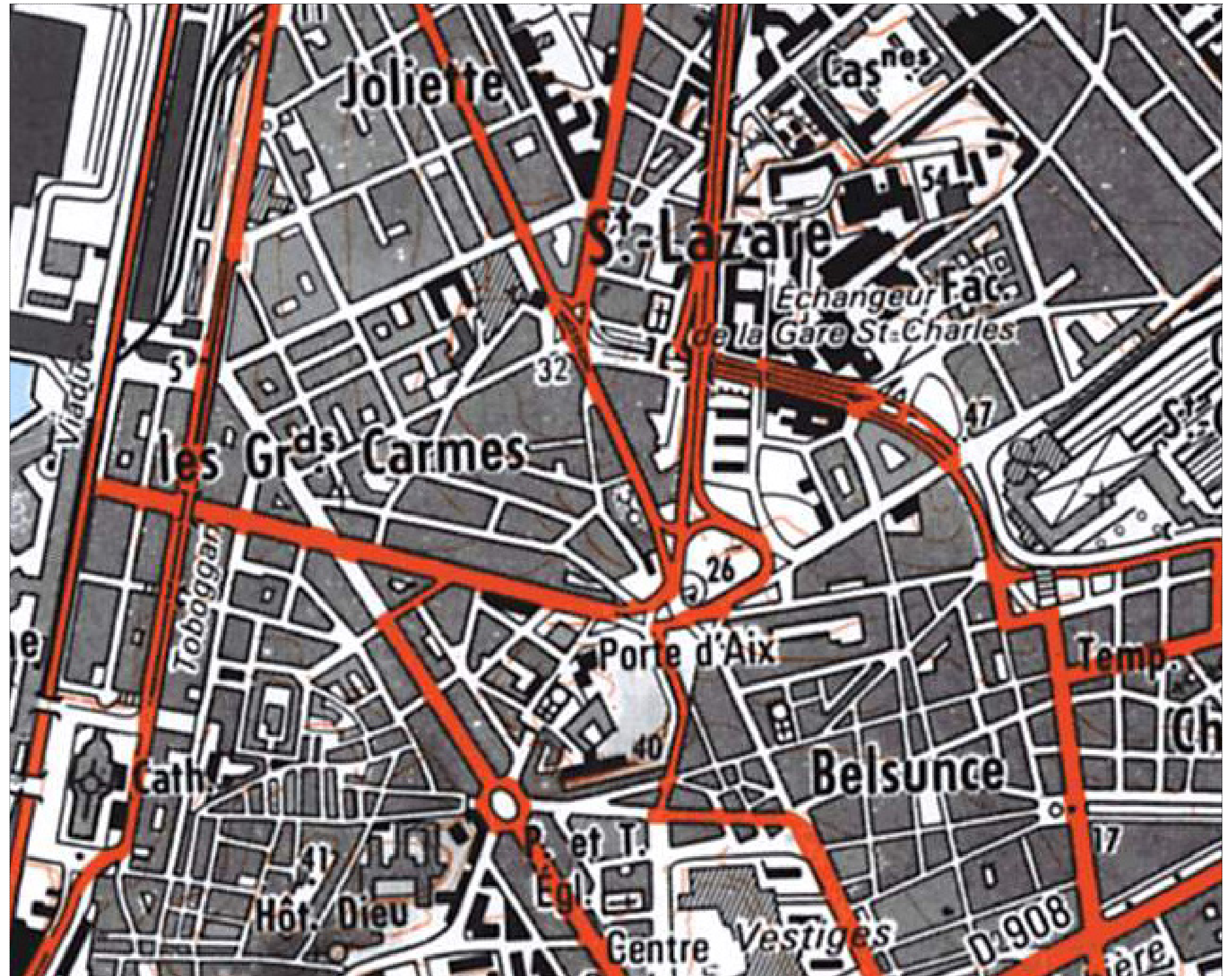
La ville s'est consolidée et étendue vers le nord, mais peu de choses ont bougé autour de la Porte d'Aix depuis le dernier quart du 19ème siècle. Au sud, l'ancien quartier de la Bourse a été démolie et attendra jusque dans les années 70 son aménagement.

vue aérienne 1926



L'IGN 1985

Si la carte IGN de 1934 nous montrait le quartier de la Porte d'Aix dans son état le plus construit, celle de 1985 met en évidence l'impact plutôt destructeur de l'arrivée au début des années 70 de l'autoroute A7 en plein cœur du centre ville de Marseille et de l'opération de rénovation urbaine engagée sur la butte des Carmes. L'Arc de triomphe se retrouve au milieu d'un échangeur routier, la rive est de la place a été entièrement démolie de même qu'au sud-ouest l'ancienne prison des Présentines (sur l'emprise de laquelle sera construit l'Hôtel de Région). Au nord le groupe du Racati et les 3 barres du groupe Turenne ont été construits dans une géométrie ordonnée à celle de l'autoroute. Sur la place Jules Guesde, à la pointe des rues du Bon Pasteur et de la rue de la Joliette, l'îlot de la rue de la Butte a été rasé à l'occasion de la réalisation de la station de métro.



LA ZAC SAINT CHARLES

