

# DÉMARCHE CITÉ RADIEUSE – MICHELET/SAINT-ANNE

Partager les enjeux, adapter le PLUi

Territoire Marseille-Provence

Atelier participatif n°1

Lundi 28 février 2022

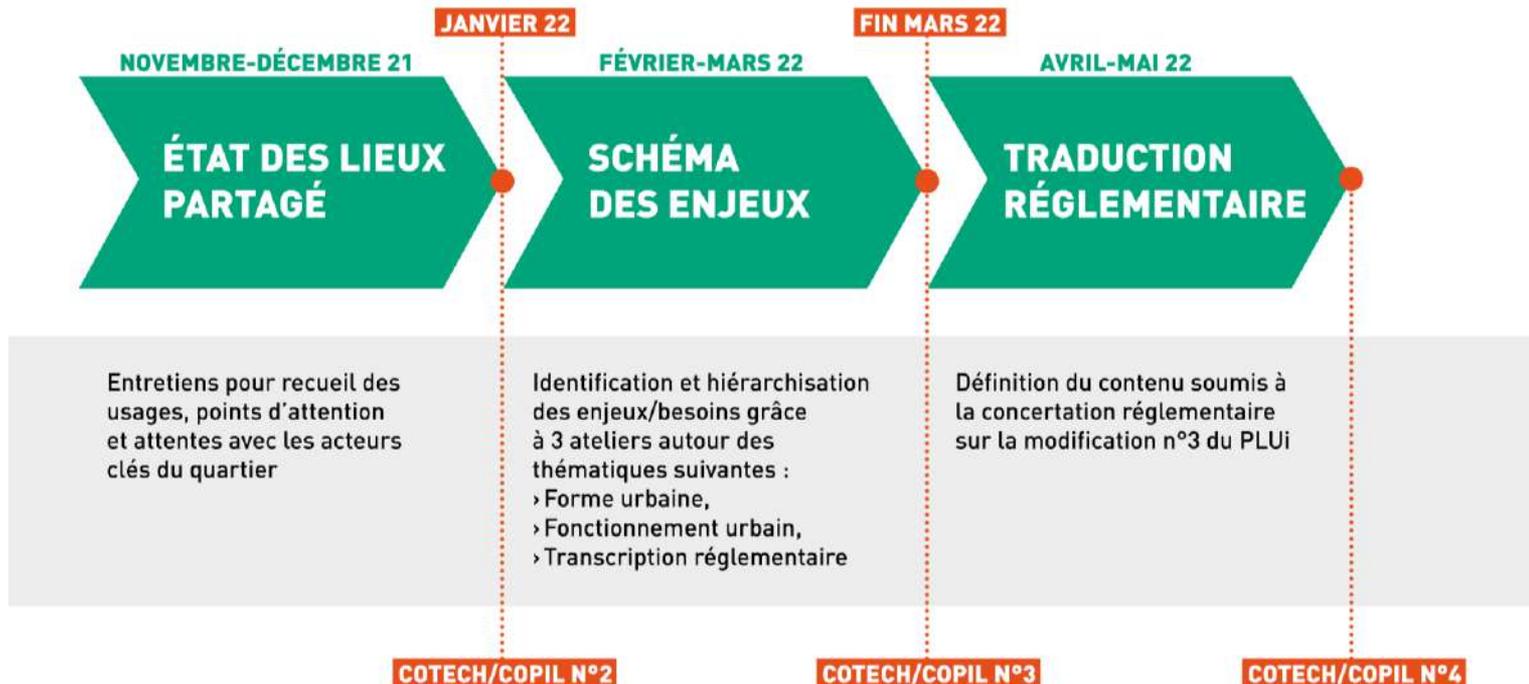


TERRITOIRE  
MARSEILLE  
PROVENCE  
-





# LE CALENDRIER DU PROJET





# LE DÉROULÉ DE L'ATELIER

- 1. Contextualisation**
- 2. Travail en sous-groupes – définition des volumes par secteur :**
  - « Bd Michelet – bd Barral »
  - « Haut de l'avenue de Mazargues »
  - « Casino – av. Guy de Maupassant »
- 3. Restitution des sous-groupes**



# CONTEXTUALISATION

**Laura VERNEAU et Benoît REMORDS**, *Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM)*

**Pascale VOLPE**, *Direction de la planification et de l'urbanisme – Métropole Aix-Marseille-Provence*



## OBJECTIFS DE L'ATELIER

Garantir la prise en compte des enjeux paysagers relatifs au bien, et traduire sur plan les premières propositions

En se basant sur l'analyse des cônes de vues du plan de gestion  
En engageant un travail itératif sur les 3 ateliers



# QUELQUES DÉFINITIONS

## 1. Le cadre de contrainte du PLUi?

Un zonage pour réglementer une emprise au sol, une hauteur, un retrait par rapport à l'emprise public ou au voisinage...

Une OAP thématique pour apporter des éléments « qualitatifs » :

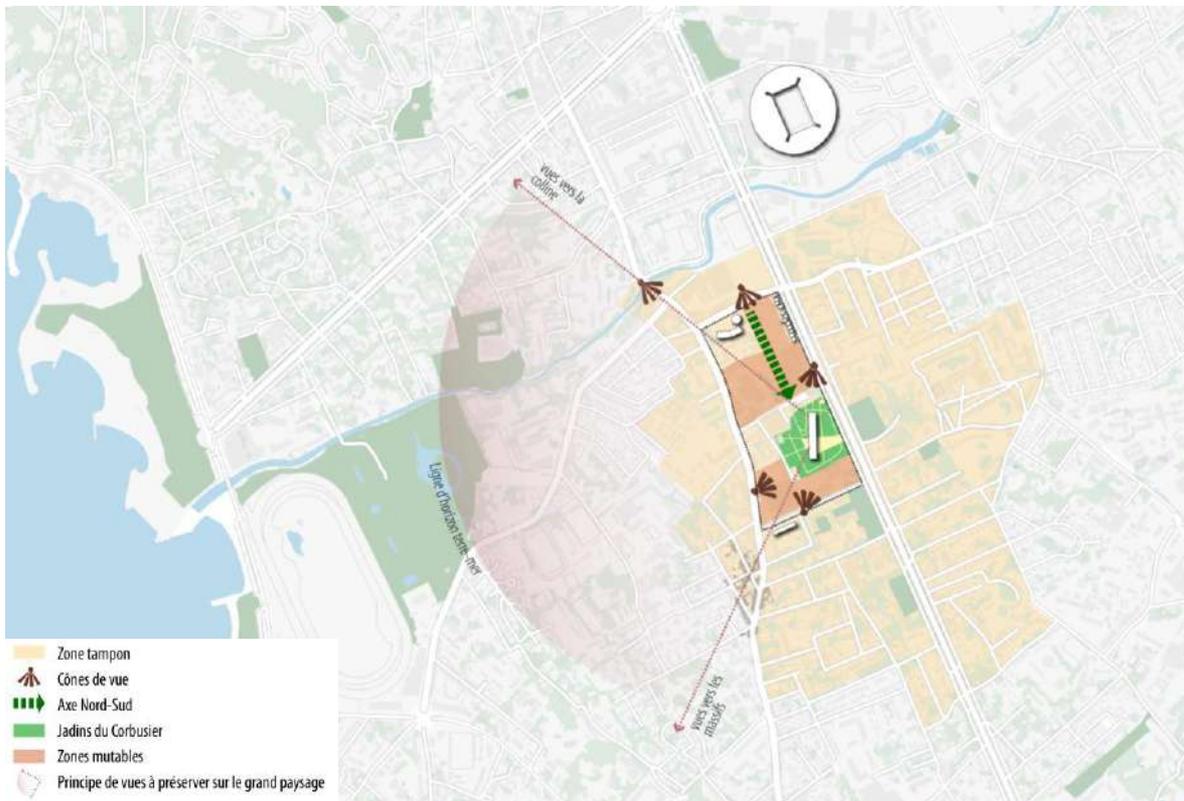
- OAP QAFU

Une OAP sectorielle pour apporter des éléments complémentaires contextualisés :

- OAP d'intention pour traduire le schéma des enjeux mais qui peut traduire des besoins précis



# LE RAPPORT MENGOLI ET LE PLAN DE GESTION

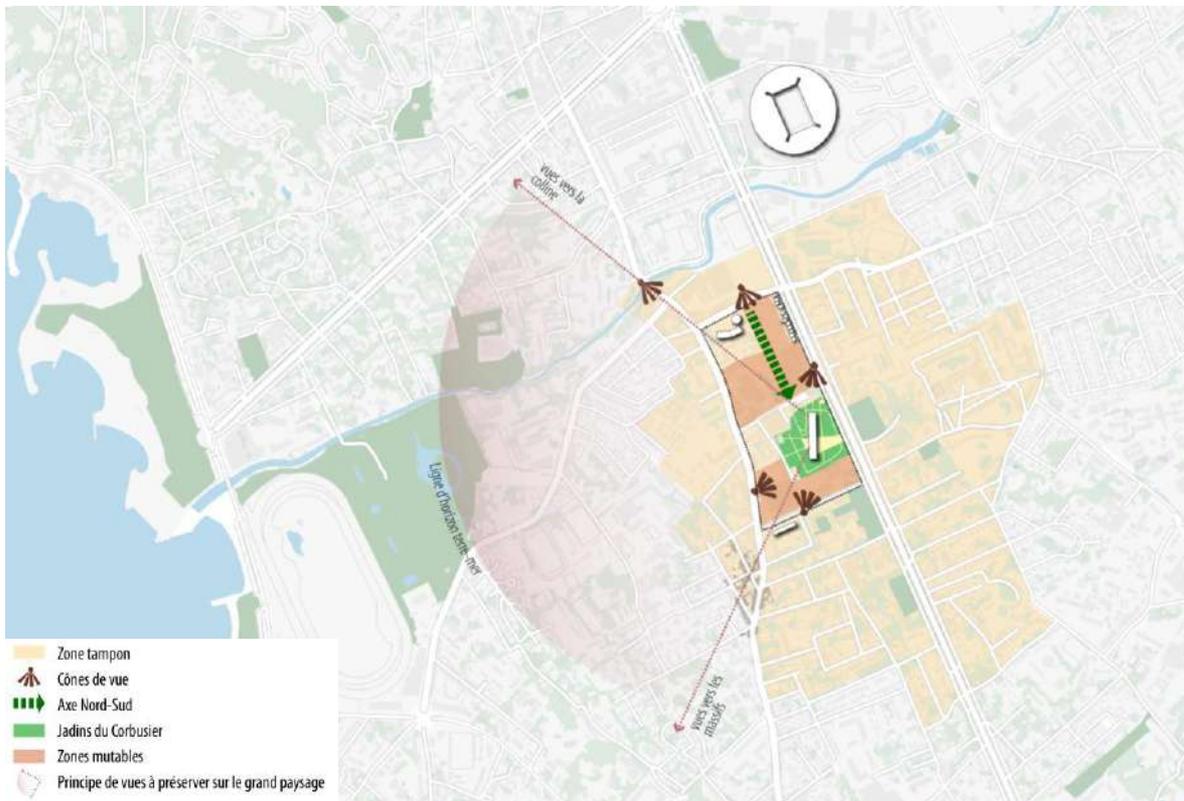


## Retour sur le processus d'inscription à la liste du patrimoine mondial

« Une **zone tampon** a été établie afin d'assurer la protection et la gestion de l'environnement de l'Unité d'habitation. Les enjeux de [cette] zone correspondent [...] plus au **maintien des cônes de vues sur le bâtiment depuis l'environnement proche et les principaux axes de circulation** que sur la recherche d'une cohérence urbaine ou architecturale globale à préserver »



# LE RAPPORT MENGOLI ET LE PLAN DE GESTION



## Les précisions du rapport Mengoli

« L'impact paysager des aménagements projetés s'exerce selon deux catégories. La première correspond aux cônes de vues, depuis l'environnement de l'Unité d'Habitation à partir de l'espace public, répertoriés dans le plan de gestion. La seconde correspond **aux vues depuis l'Unité d'Habitation vers son environnement. Les points de vue à prendre en compte correspondent aux espaces accessibles au public, c'est-à-dire, le toit-terrasse et le 3<sup>e</sup> étage** sur le linéaire de la rue intérieure et du restaurant. »



## DEPUIS LE BOULEVARD MICHELET



« Cet axe important est le support d'un cheminement pour la découverte de l'Unité d'Habitation. [...] les séquences spatiales permettant cette approche sont majeures. [...] **Les futurs projets doivent impérativement conserver l'alignement des pavillons existants [et] leur hauteur doit être comparable à celle des pavillons :** le contraste du changement d'échelle provoqué par le pignon nord aveugle de l'unité d'habitation est essentiel au rapport paysager établi entre la modernité de l'époque et l'urbanisation traditionnelle préexistante »



## DEPUIS LE BOULEVARD BARRAL



« **Les intentions du projet urbain visant à concrétiser un axe de circulation douce nord-sud, organisant une perspective vers l'unité d'habitation, sont à conserver.** [Il conviendra] de juger de la largeur nécessaire à cet espace pour cadrer la vue vers l'Unité d'Habitation »



## DEPUIS L'AVENUE DE MAZARGUES



« Le plan de gestion reporte différentes séquences situées sur [l'Avenue de Mazargues], révélant différents cadrages vers l'Unité d'Habitation. Ceux-ci permettent une approche progressive sous différents angles depuis le pont de l'Huveaune en limite nord, puis par l'intermédiaire d'une station-service, de constructions basses, jusqu'à une station de lavage auto [...] **L'OAP doit donner lieu à des études d'impact afin de préserver où réorganiser [les] différents points de vue sur le linéaire de cette avenue.** »



# DEPUIS L'AVENUE DE MAZARGUES





## DEPUIS L'AVENUE GUY DE MAUPASSANT



« Cette voie ménage une vue vers le pignon sud. Si la requalification de cet espace [...] est légitime, le maintien en espace paysager (terrain de sport ou parking planté) du terrain de la copropriété voisine constitue une extension visuelle du parc de l'Unité d'Habitation qui contribue à sa présentation depuis la voie. **La constructibilité de cette parcelle doit donc être strictement limitée** pour maintenir la disposition actuelle dans le temps »



## DEPUIS LE 3<sup>E</sup> ÉTAGE

« Les gabarits des volumes bâtis projetés [...] doit vérifier l'adossement de leur silhouette à un fonds terrestre constitué d'un arrière-plan urbain où montagneux, **sans jamais interférer avec l'horizon et empiéter sur le ciel.** »





## DEPUIS LE TOIT



« Le rehaussement du garde-corps, très précisément dimensionné, masque la perception des constructions environnantes et guide le regard vers le lointain »



# PRINCIPES ET QUESTIONNEMENTS

## 1. Cônes de vue : Comment appréhender la notion et les positionner ?

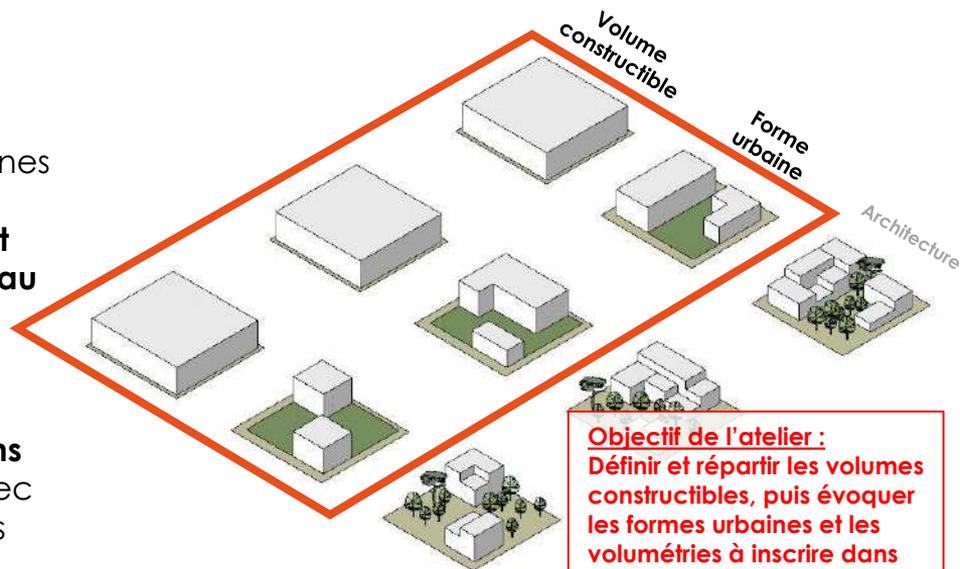
Mengoli citant le rapport ICOMOS : « il est urgent de définir plus clairement l'environnement et les vues et de les protéger d'une manière appropriée. »

Malgré la définition d'une position théorique « optimale », **un cône de vue est un projet** et doit se penser de manière dynamique.

## 2. Quels volumes constructibles ?

« Au-delà des maquettes et perspectives aériennes produites formulant des visions « théoriques » du projet, **les volumes et espaces pressentis doivent être appréciés depuis les points de vue portés au plan de gestion et depuis les différents espaces situés dans l'Unité d'Habitation.** »

« L'établissement préalable d'un « volume constructible » [...] doit dégager les **mensurations** de volumes et les **implantations compatibles** avec le site, préalablement à la conception des futurs bâtiments »



**Objectif de l'atelier :**  
Définir et répartir les volumes constructibles, puis évoquer les formes urbaines et les volumétries à inscrire dans ces volumes constructibles

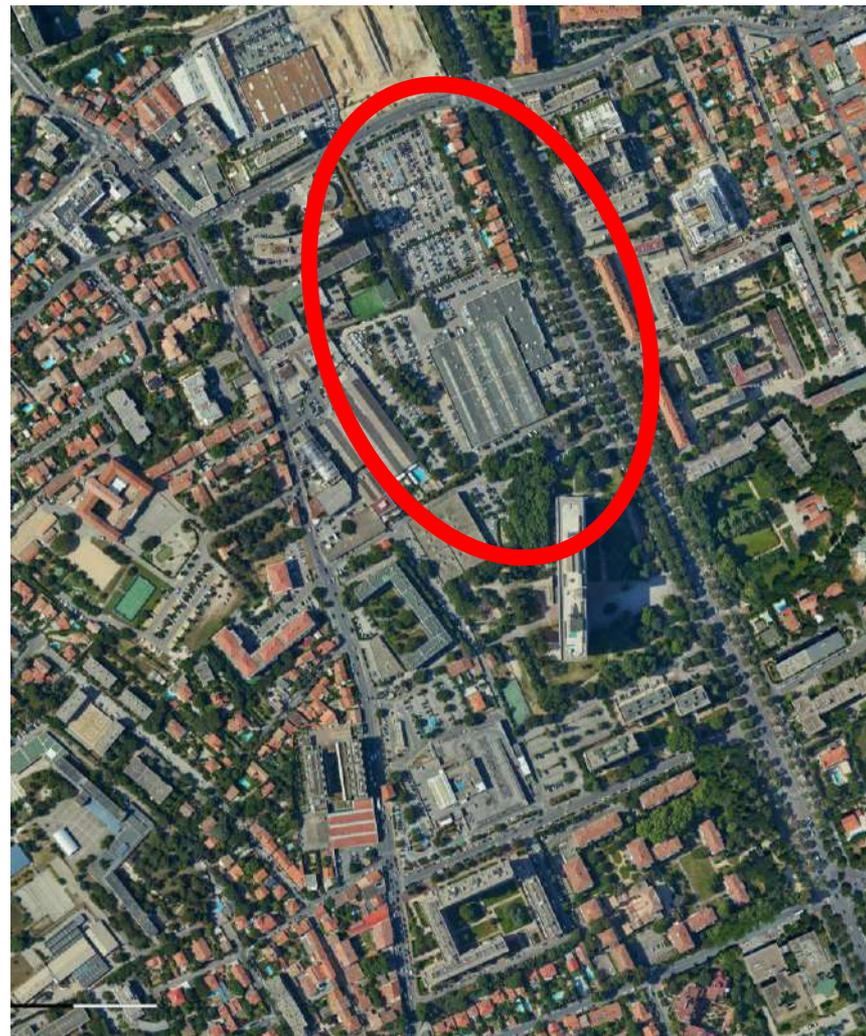


# DÉFINITION DES VOLUMES PAR SECTEUR

SECTEUR N°1 : Bd Michelet – bd Barral



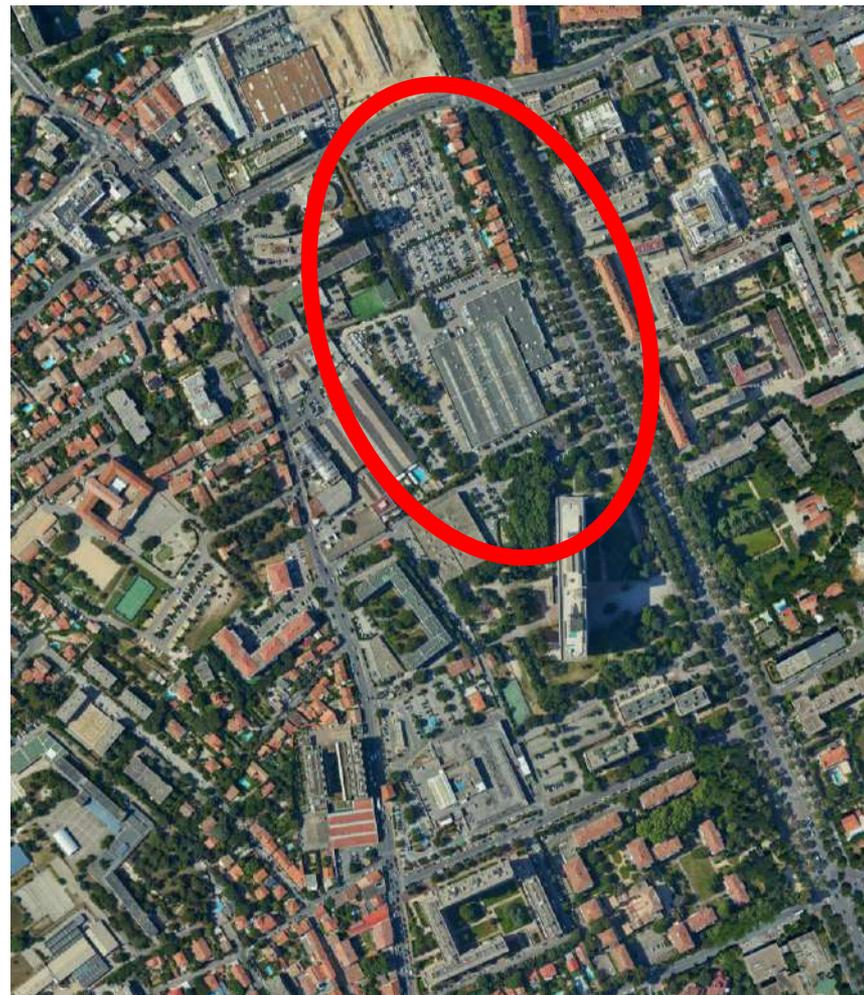
**SECTEUR N°1 :**  
**Bd Michelet – bd Barral**





## SECTEUR N°1 : Bd Michelet – bd Barral

« Les futurs projets doivent impérativement conserver l'alignement des pavillons existants »

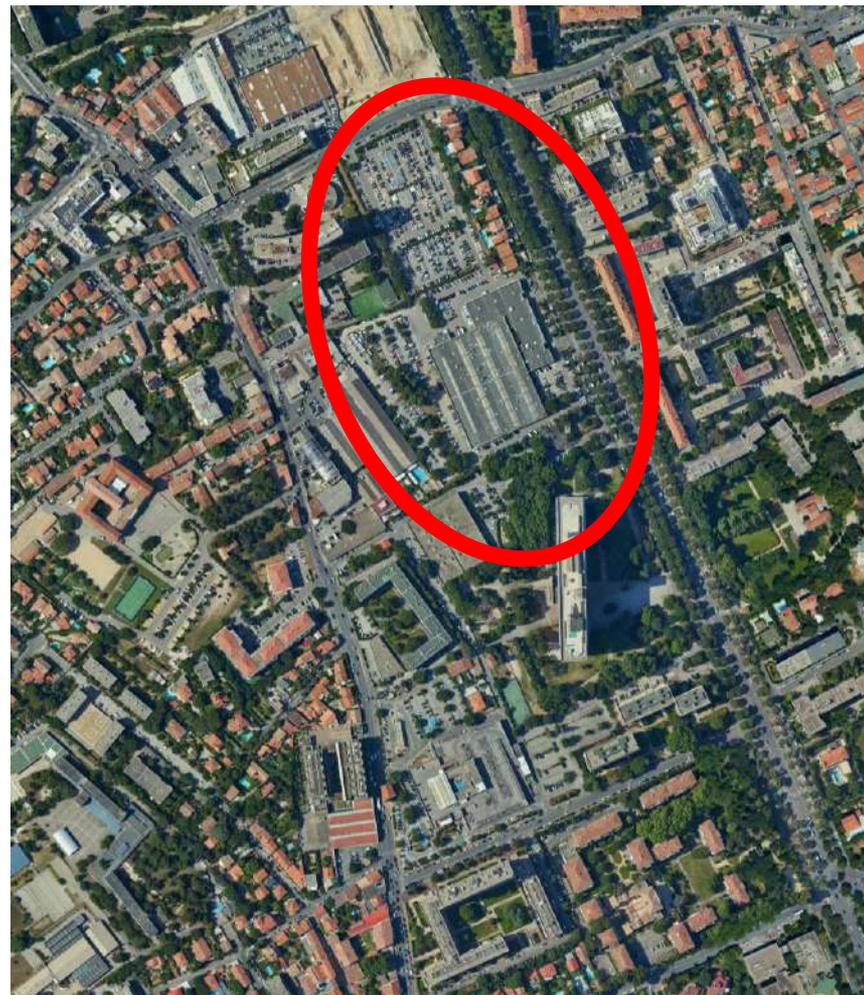


➔ Exemple de questionnement : cet alignement au bâti existant est-il suffisant pour composer la vue vers l'UH ?



## SECTEUR N°1 : Bd Michelet – bd Barral

« Maintien des cônes de vues sur le bâtiment depuis l'environnement proche et les principaux axes de circulation »

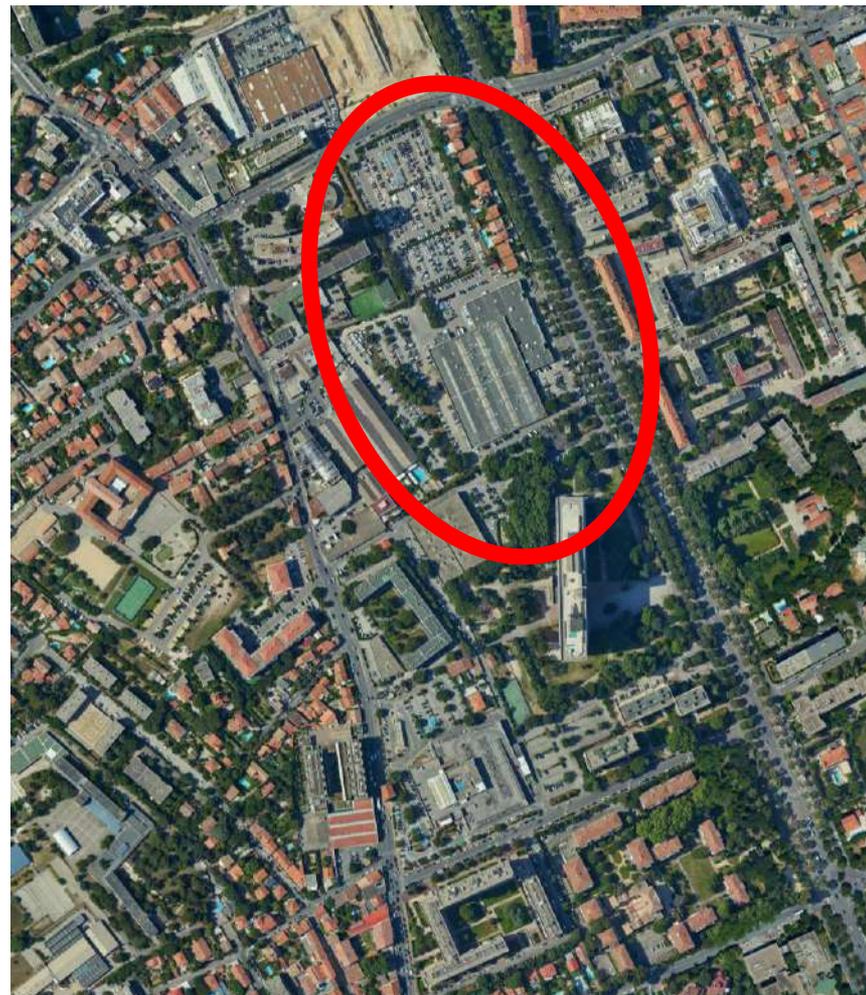


➔ Exemple de questionnement : quel cône de vue préserver ?



## SECTEUR N°1 : Bd Michelet – bd Barral

« Les intentions du projet urbain visant à concrétiser un axe de circulation douce nord-sud sont à conserver »

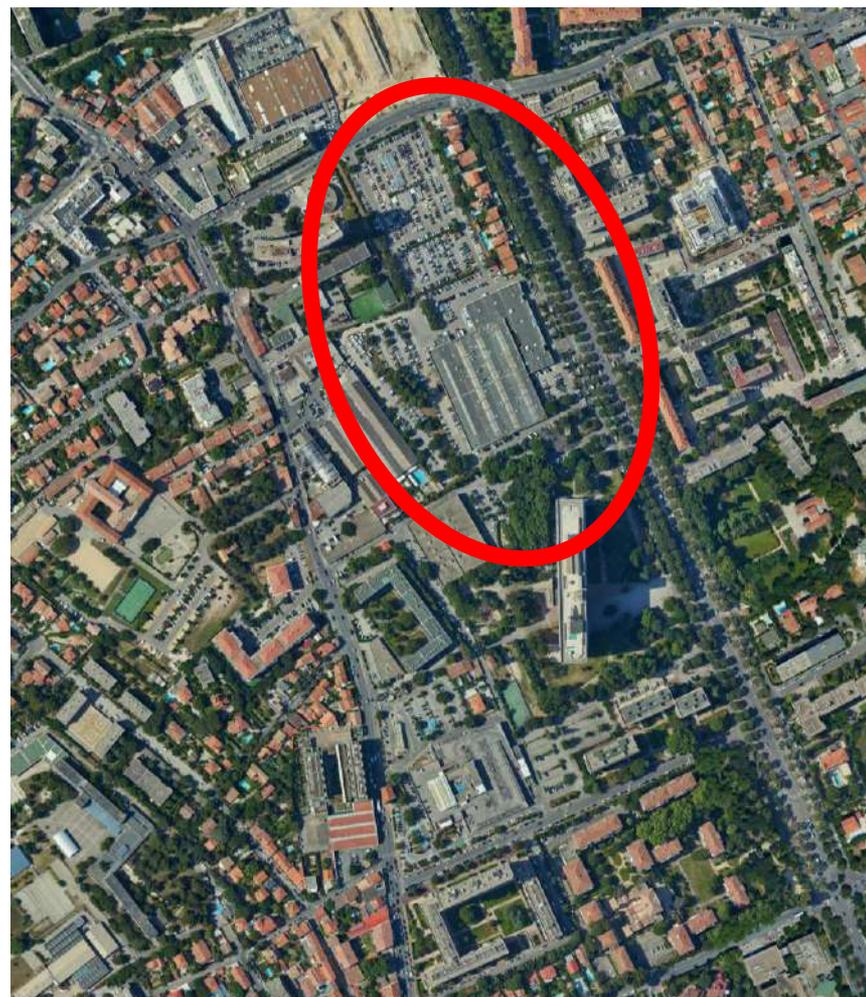
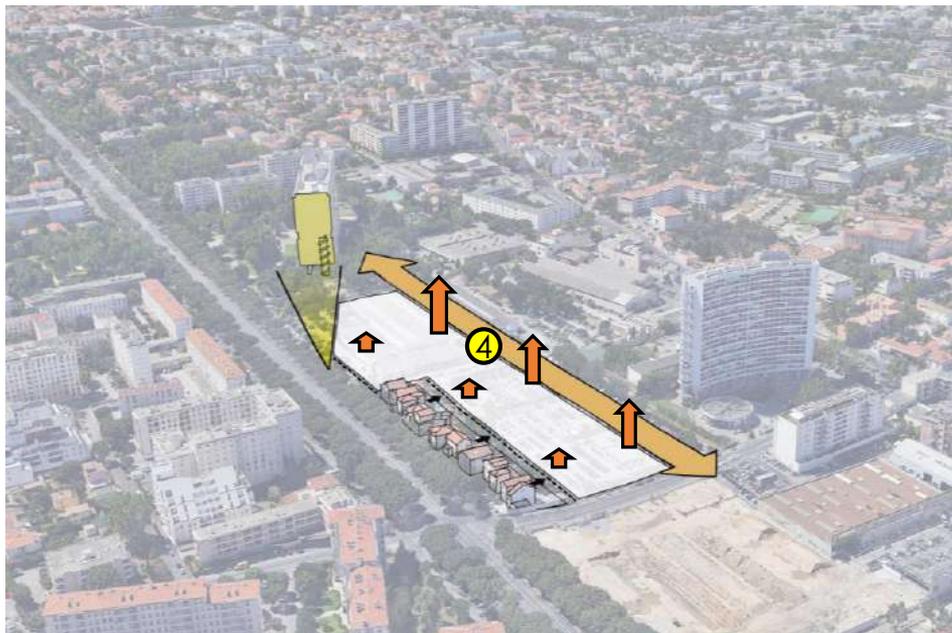


➔ Exemple de questionnement : quelle largeur nécessaire à cet axe pour cadrer la vue vers l'Unité d'Habitation ?



## SECTEUR N°1 : Bd Michelet – bd Barral

« La hauteur [des futurs projets sur le bd Michelet] doit être comparable à celle des pavillons »



➔ Exemple de questionnement : quelle variation de hauteur peut-on envisager dans l'épaisseur constructible ?

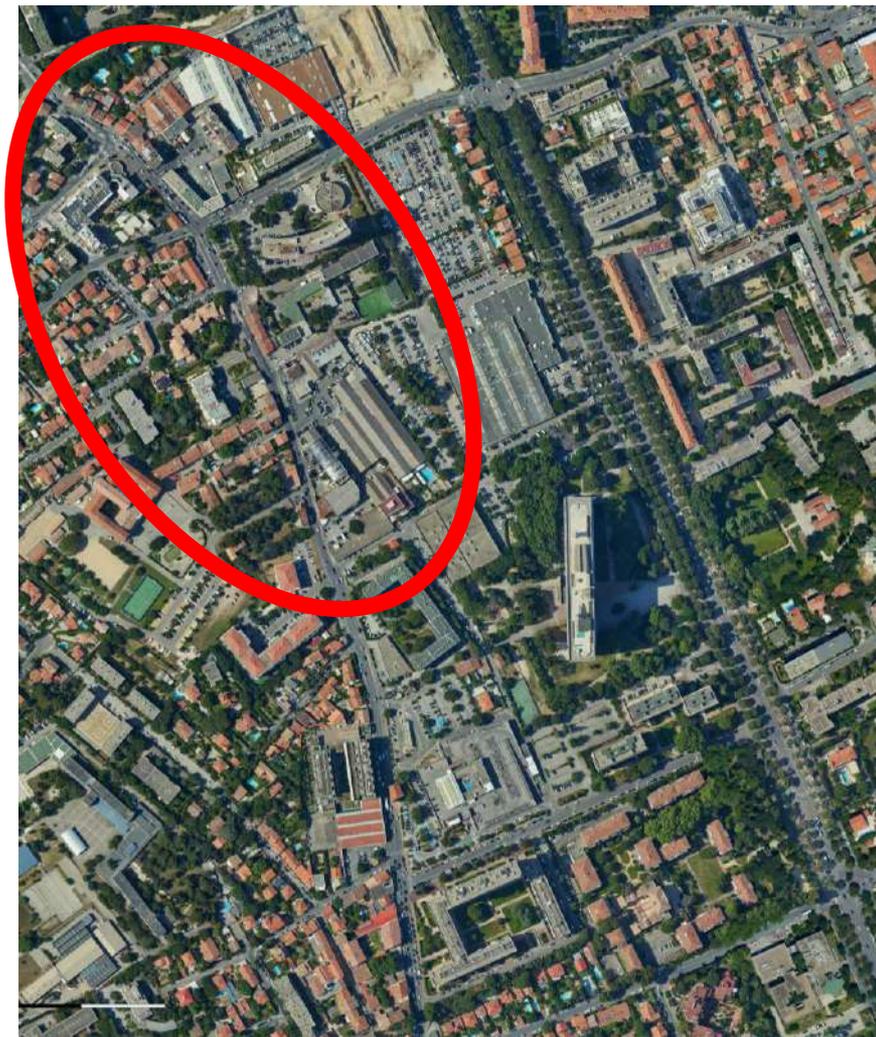


# DÉFINITION DES VOLUMES PAR SECTEUR

SECTEUR N°2 : Haut de l'av. Mazargues



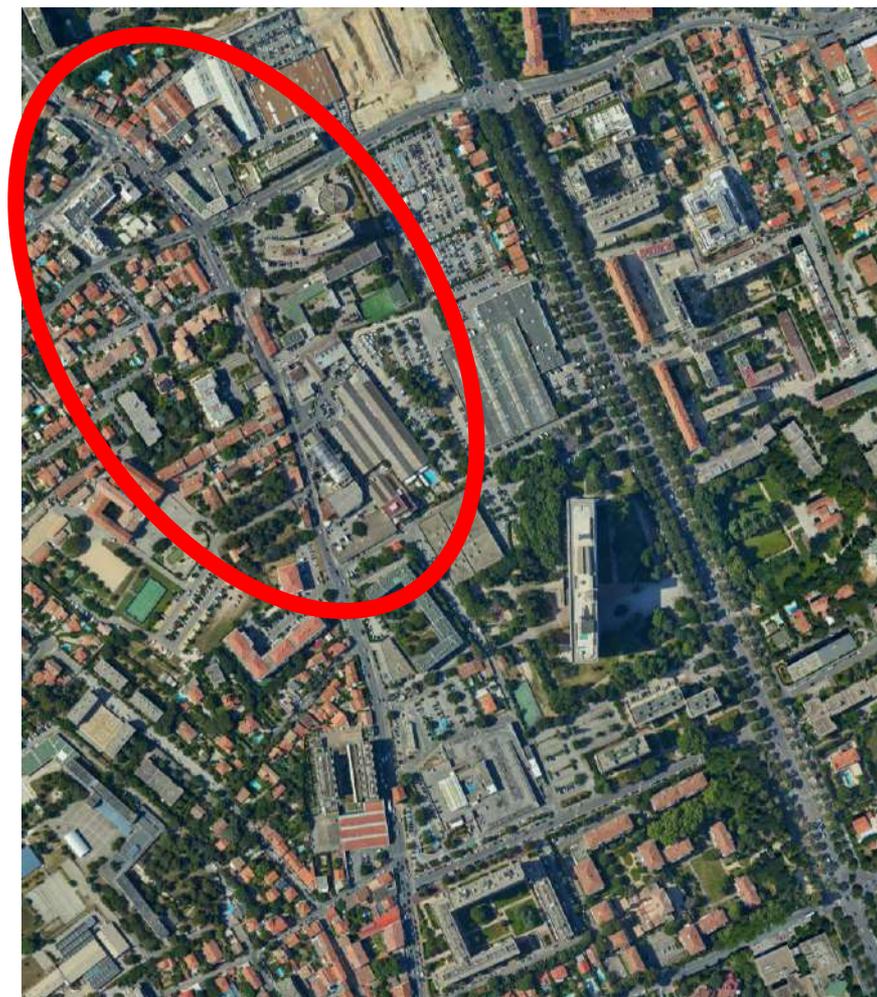
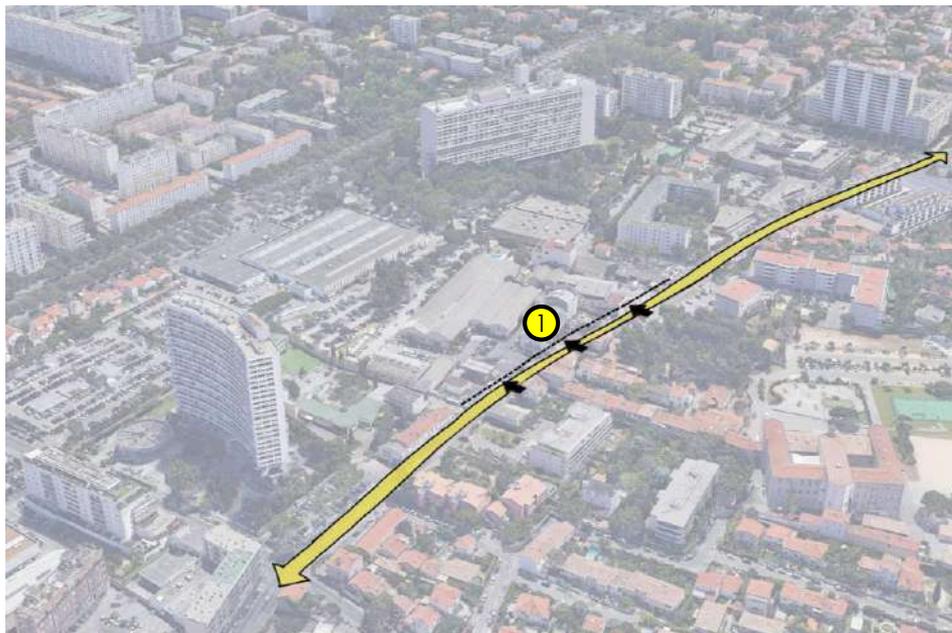
## SECTEUR N°2 : Haut de l'av. Mazargues





## SECTEUR N°2 : Haut de l'av. Mazargues

Travailler sur les retraits de long de l'avenue de Mazargues

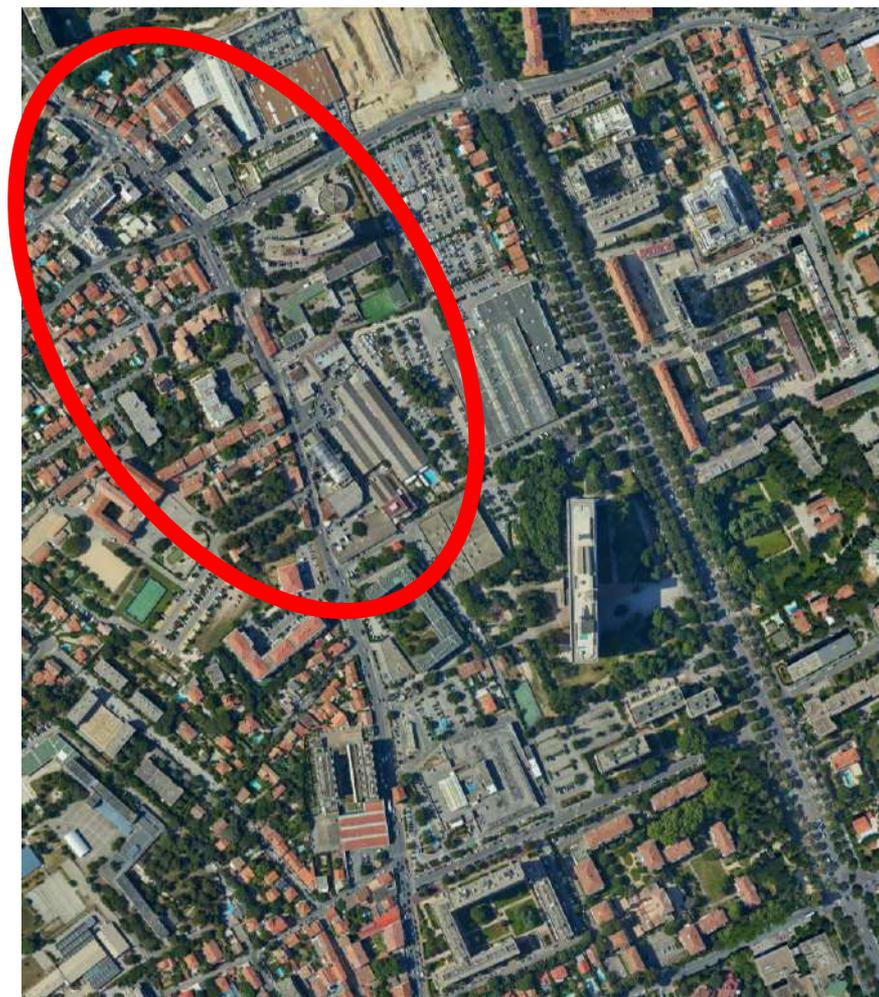
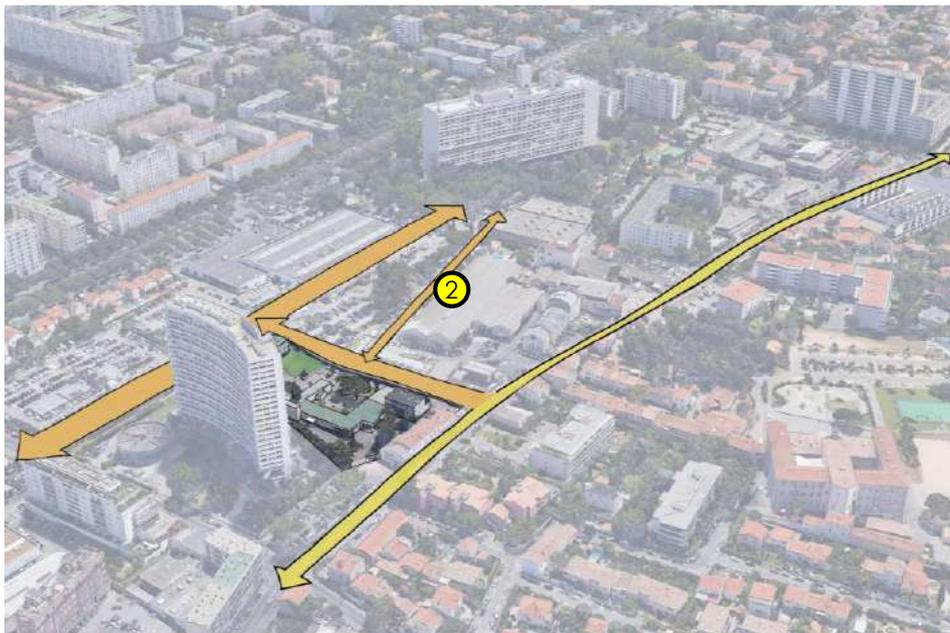


➔ Exemple de questionnement : quel dialogue avec l'Avenue de Mazargues ?



## SECTEUR N°2 : Haut de l'av. Mazargues

Réflexion autour d'un cheminement entre les jardins du Corbusier et l'avenue de Mazargues

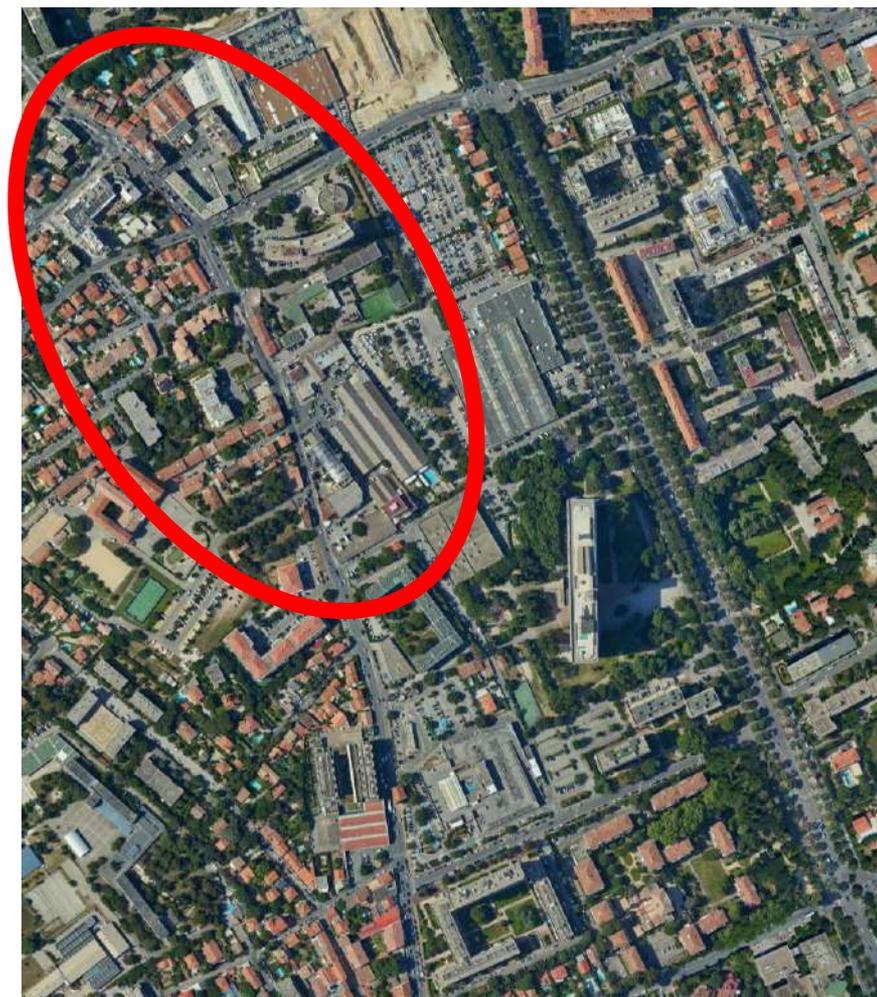
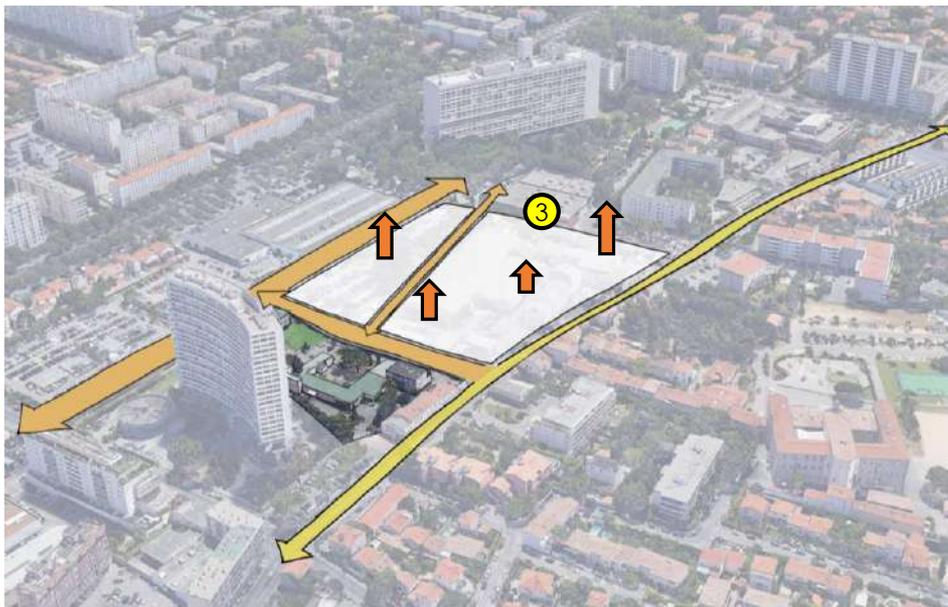


➔ Exemple de questionnement : quel impact de ces cheminements sur les volumes constructibles ?



## SECTEUR N°2 : Haut de l'av. Mazargues

Réflexion sur les hauteurs des volumes constructibles à affiner en fonction des vues vers l'Unité d'Habitation à préserver



➔ Exemple de questionnement : quel impact de ces cheminements sur les volumes constructibles ?



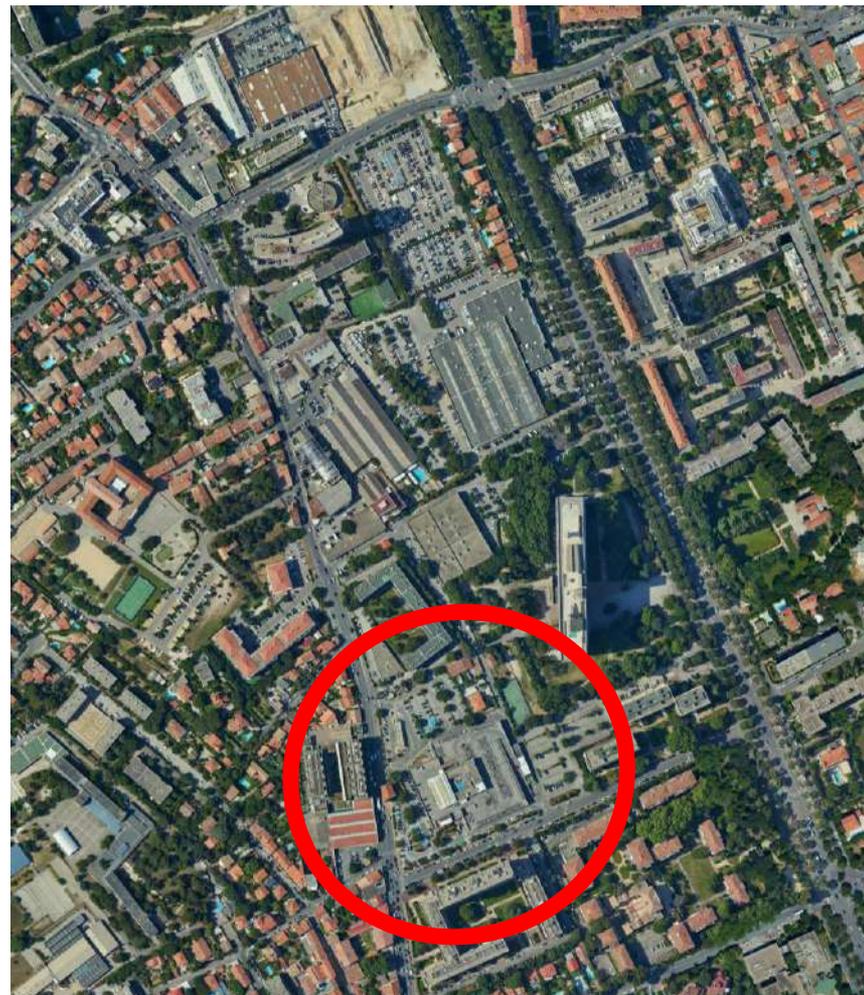
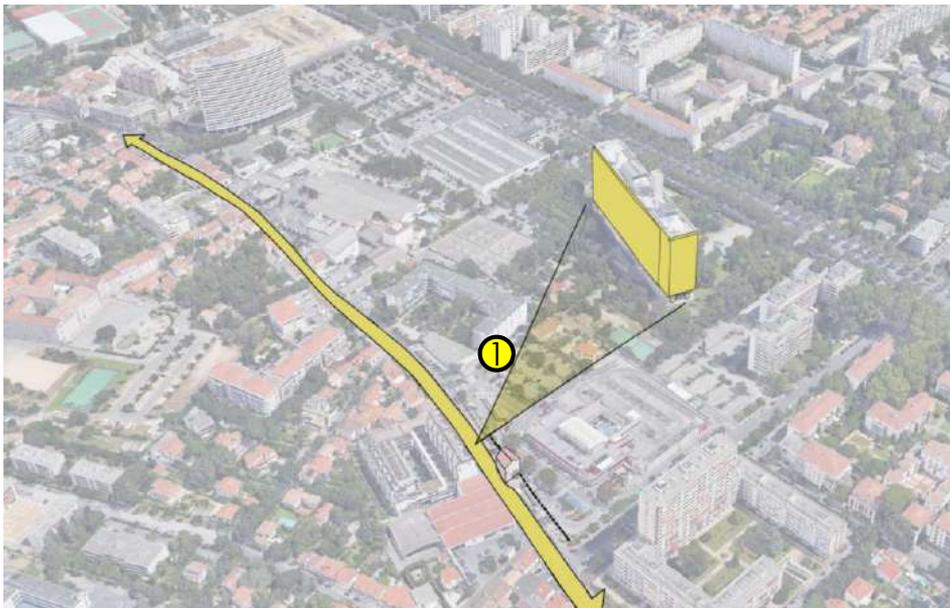
# DÉFINITION DES VOLUMES PAR SECTEUR

SECTEUR N°3 : Casino - avenue Guy de Maupassant



## SECTEUR N°3 : Casino - avenue Guy de Maupassant

« L'OAP doit donner lieu à des études d'impact afin de préserver où réorganiser [les] différents points de vue sur le linéaire de l'avenue de Mazargues »

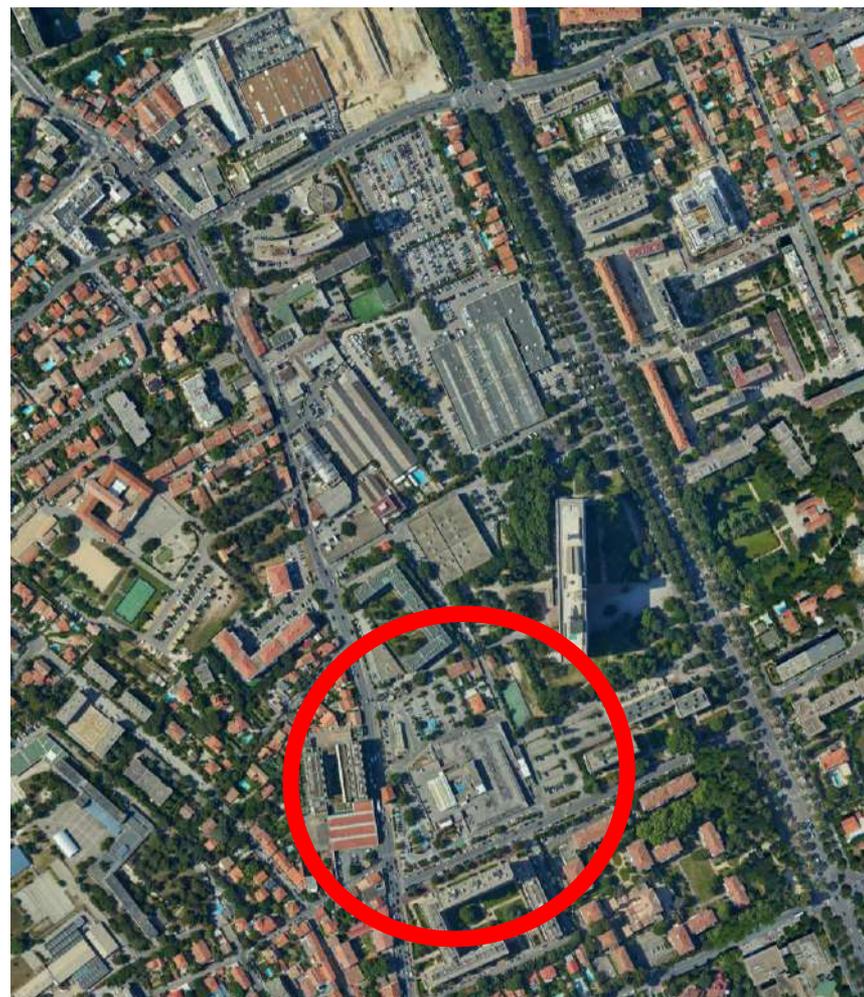
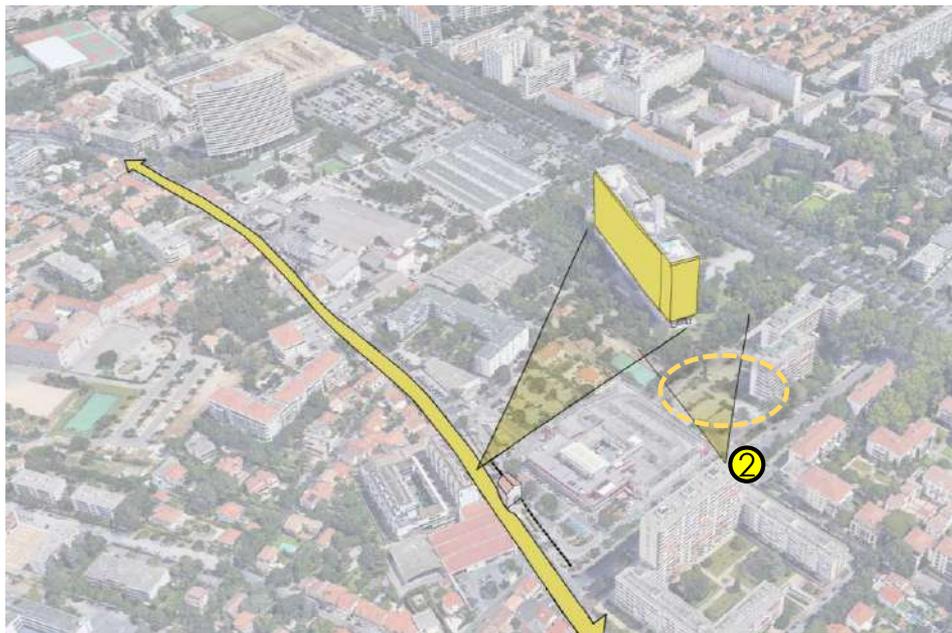


➔ Exemple de questionnement : quel cône de vue préserver ?



## SECTEUR N°3 : Casino - avenue Guy de Maupassant

« La constructibilité de cette parcelle doit donc être strictement limitée »

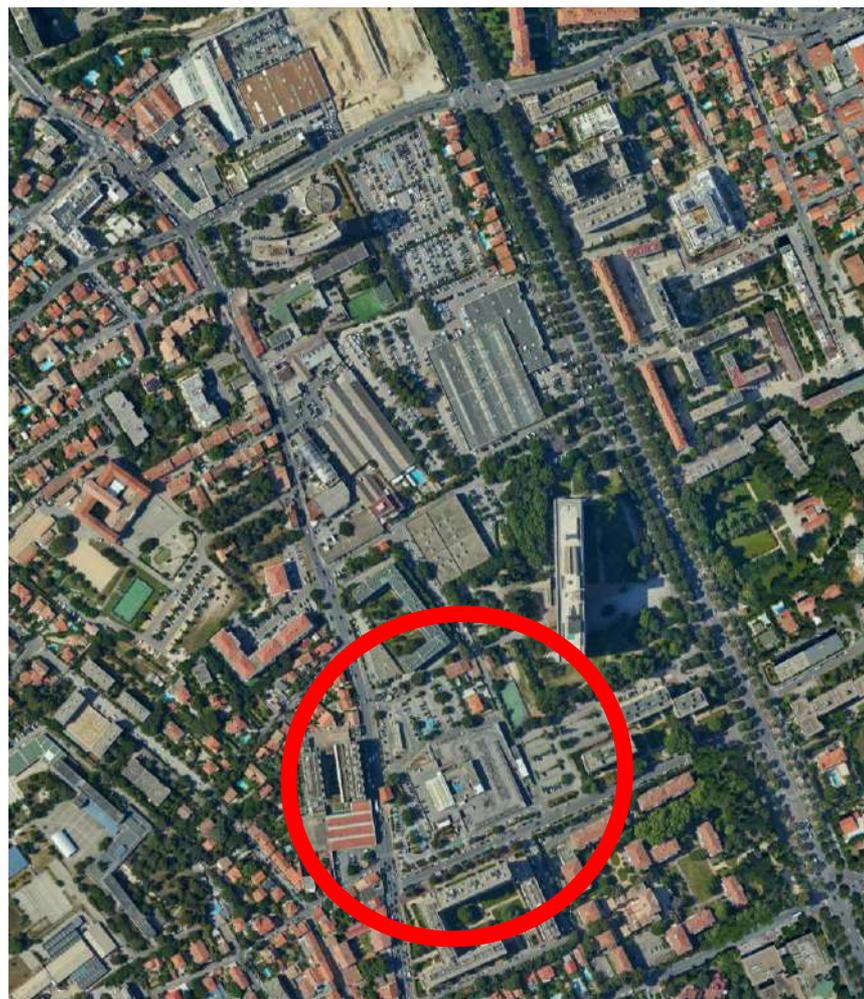
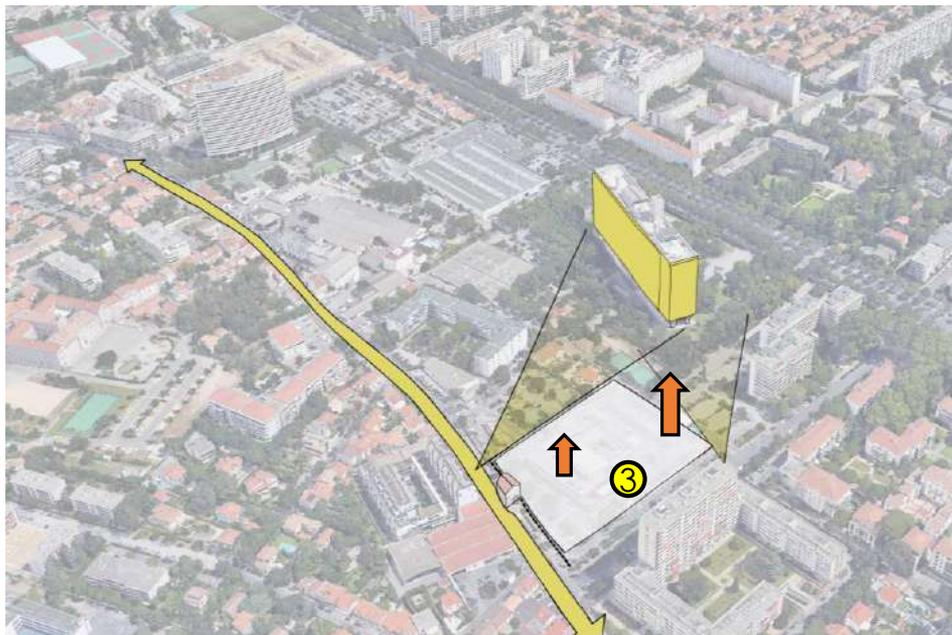


➔ Exemple de questionnement : quelle constructibilité aux pieds de la façade Sud ?



## SECTEUR N°3 : Casino - avenue Guy de Maupassant

« Les gabarits des volumes bâtis projetés doit vérifier [de ne] jamais interférer avec l'horizon et empiéter sur le ciel. »



➔ Exemple de questionnement : quelles hauteurs maximales pour préserver les vues sur l'horizon ?



# TRAVAIL EN SOUS-GROUPES



# RÉPARTITION DES PARTICIPANTS

## GRUPE N°1 :

Frédéric AUBANTON

Hélène BALU

Patrick DURAND

Franck GEILING

Claude GUILHEM

Sylvaine LE YONDRE

Olivia PARREL

Bernard SOUMIREU-MOURAT

## GRUPE N°2 :

Pierre BENARROCHE

Serge CLAUDE

Gérard DERHILLE

Magali MAZELLA

Benoît PINON

Delphine REULAND

Patrice TALAVERA

Coralie ZAKARIAN



# RESTITUTION DES SOUS-GROUPES

**Laura VERNEAU et Benoît REMORDS**, Agence d'urbanisme  
de l'agglomération marseillaise (AGAM)

# DÉMARCHE CITÉ RADIEUSE – MICHELET/SAINT-ANNE

Partager les enjeux, adapter le PLUi

Territoire Marseille-Provence

Atelier participatif n°1

Lundi 28 février 2022



TERRITOIRE  
MARSEILLE  
PROVENCE  
-

