

DÉMARCHE CITÉ RADIEUSE – MICHELET SAINT-ANNE

Partager les enjeux, adapter le PLUi

Territoire Marseille-Provence

Comité de pilotage n°1

Mercredi 24 Novembre 2021



TERRITOIRE
MARSEILLE
PROVENCE





INTRODUCTION PAR M. VASSAL

PLUi
DESSINONS
NOTRE FUTUR
CADRE DE VIE



Territoire
MARSEILLE
PROVENCE



ORDRE DU JOUR

- Contexte(s) et problématique(s)
- Méthodologie de la démarche en 3 temps
- Proposition de méthode de concertation



LES OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE

Anticiper la disparition de la servitude d'attente de projet et prendre une décision pour ajuster le zonage sur le secteur, évitant une évolution non-souhaitée du site, zonage qui sera intégré à la prochaine modification du PLUi
(la modification n°3)

Proposer un schéma des enjeux prenant en compte, notamment, les conclusions et recommandations formulées dans le rapport du Ministère de la Culture



CONTEXTE(S) ET PROBLÉMATIQUE(S)



LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

- La Cité Radieuse et son environnement immédiat : un fleuron de l'architecture brutaliste...





LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

- La Cité Radieuse et son environnement immédiat : un fleuron de l'architecture brutaliste...Mais un environnement peu valorisant



- ➔ *Un environnement immédiat très minéral favorisant les îlots de chaleur*



LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

- La Cité Radieuse et son environnement immédiat : un fleuron de l'architecture brutaliste...Mais un environnement peu valorisant



- ➔ *Un environnement immédiat très minéral favorisant les îlots de chaleur*
- ➔ *Un paysage pollué par les signalétiques publicitaires*



LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

- La Cité Radieuse et son environnement immédiat : un fleuron de l'architecture brutaliste...Mais un environnement peu valorisant



- ➔ *Un environnement immédiat très minéral favorisant les îlots de chaleur*
- ➔ *Un paysage pollué par les signalétiques publicitaires*
- ➔ *Des premiers plans peu qualitatifs*



LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

- Michelet, Saint-Anne, Huveaune, Vélodrome : éléments majeurs de l'histoire urbaine marseillaise et axes de composition incontournables pour une éventuelle évolution du site



HUVEAUNE
TERRITORIAL
CONTINUITÉ PAYSAGÈRE
MODES DOUX
ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS



BOULEVARD MÉTROPOLITAIN
MÉTROPOLITAIN
ALIGNEMENTS D'ARBRES
VOITURES
ICÔNES ARCHITECTURAUX



ROUTE HISTORIQUE
LOCAL
POCHES ARBORÉES
PIÉTONS
SERVICES DE PROXIMITÉ

➔ Extrait de l'étude Debarre-Duplantiers



LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

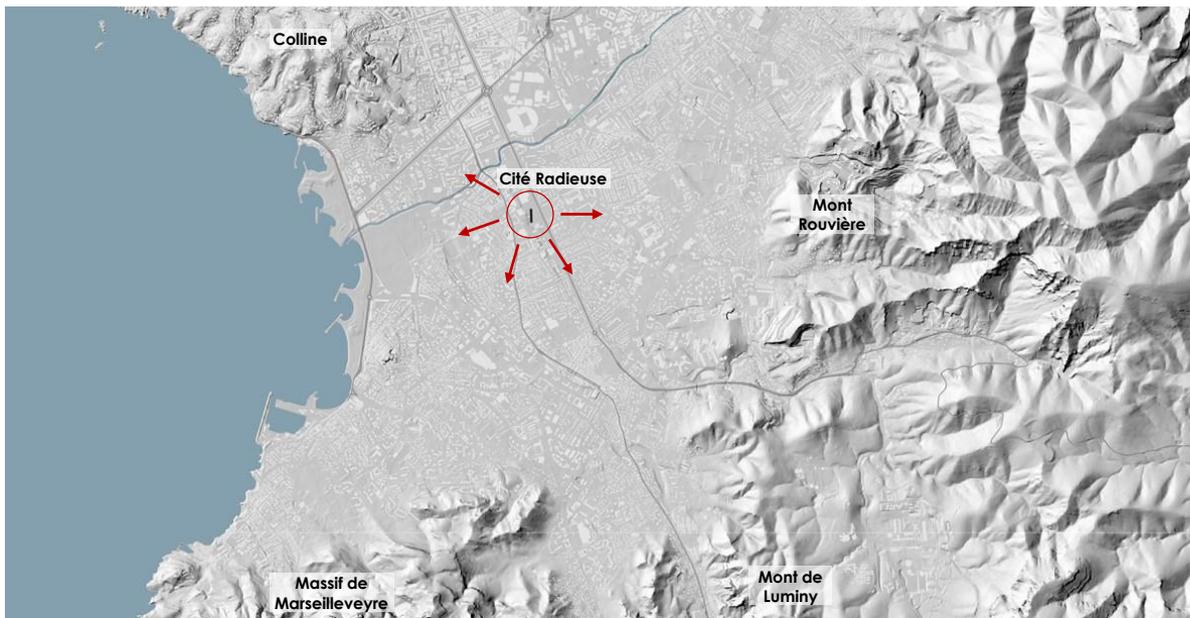
- Michelet, Saint-Anne, Huveaune, Vélodrome : éléments majeurs de l'histoire urbaine marseillaise et axes de composition incontournables pour une éventuelle évolution du site





LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

- La Mer, les Massifs, la Colline : des points d'appel paysagers qui conditionnent fortement tout projet potentiel...





LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

- La Mer, les Massifs, la Colline : des points d'appel paysagers qui conditionnent fortement tout projet potentiel...

➔ *Préserver la ligne terre-mer et le couvert végétal (3^{ème} étage)*





LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

- La Mer, les Massifs, la Colline : des points d'appel paysagers qui conditionnent fortement tout projet potentiel...



- ➔ *Préserver la ligne terre-mer et le couvert végétal*
- ➔ *Préserver les vues sur les massifs et les lignes de crêtes*



LE SITE ET SES ENVIRONNEMENTS

- La Mer, les Massifs, la Colline : des points d'appel paysagers qui conditionnent fortement tout projet potentiel...

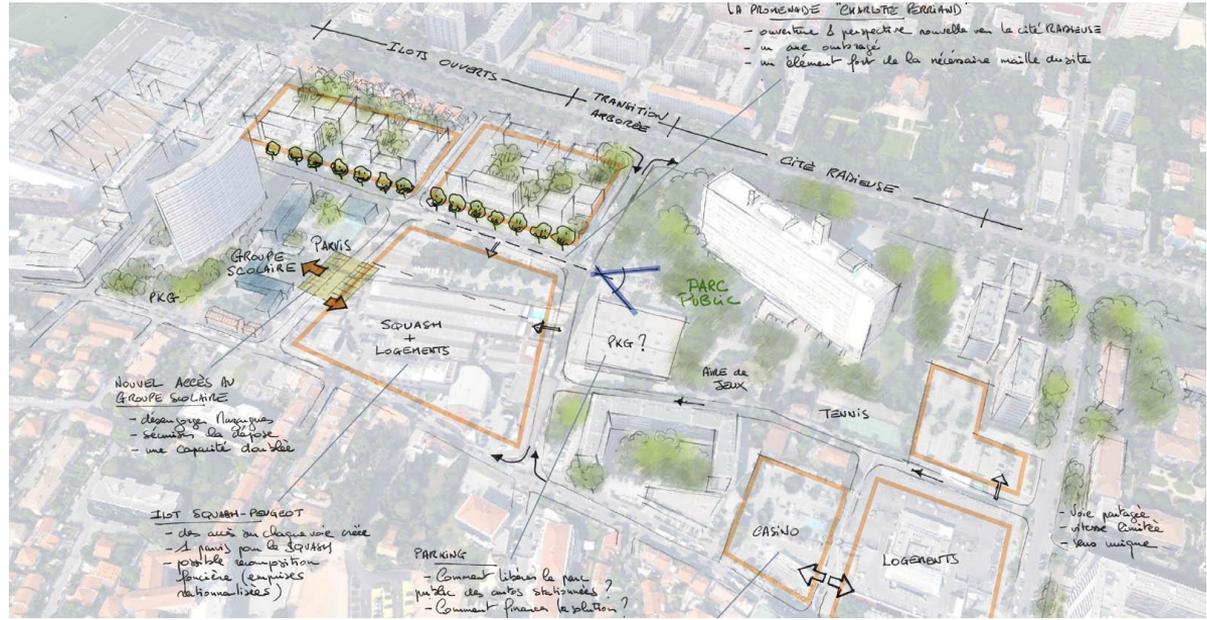
- ➔ *Préserver la ligne terre-mer et le couvert végétal*
- ➔ *Préserver les vues sur les massifs et les lignes de crêtes*





RÉFLEXIONS ET PROTECTIONS SUCCESSIVES DU SITE

- Les orientations successives
 - ✓ 1ères études de l'AGAM
 - ✓ Debarre-Duplantiers : le projet et sa traduction dans le PLUI.

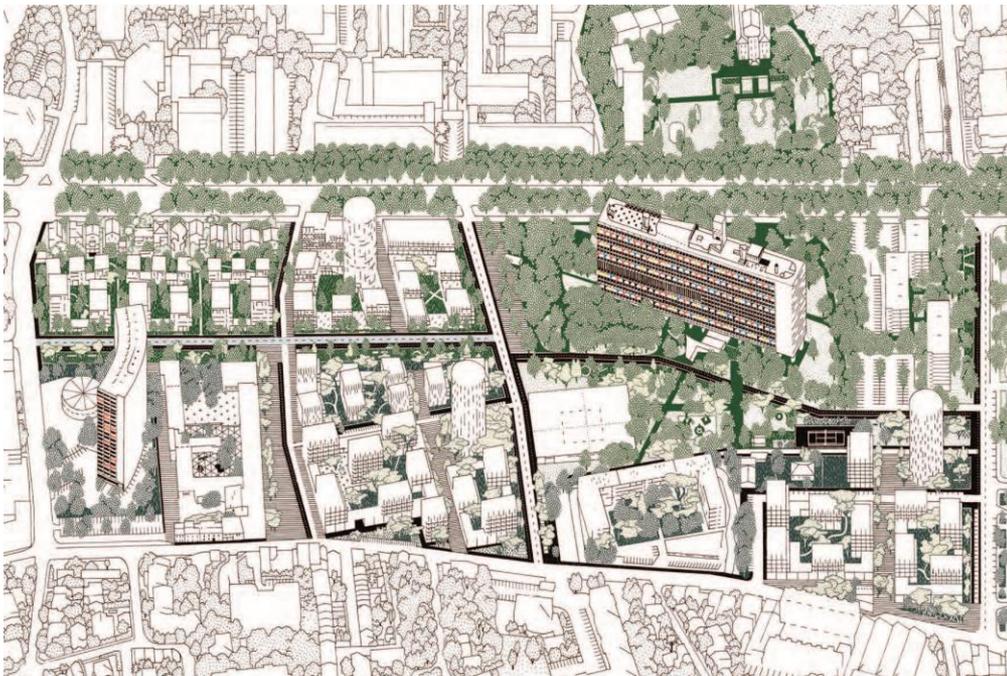


➔ Extrait de l'étude agAM « Boulevard Michelet, quel quartier autour de la Cité Radieuse ? » (2016)



RÉFLEXIONS ET PROTECTIONS SUCCESSIVES DU SITE

- Les orientations successives
 - ✓ 1ères études de l'AGAM
 - ✓ Debarre-Duplantiers : le projet et sa traduction dans le PLUI.

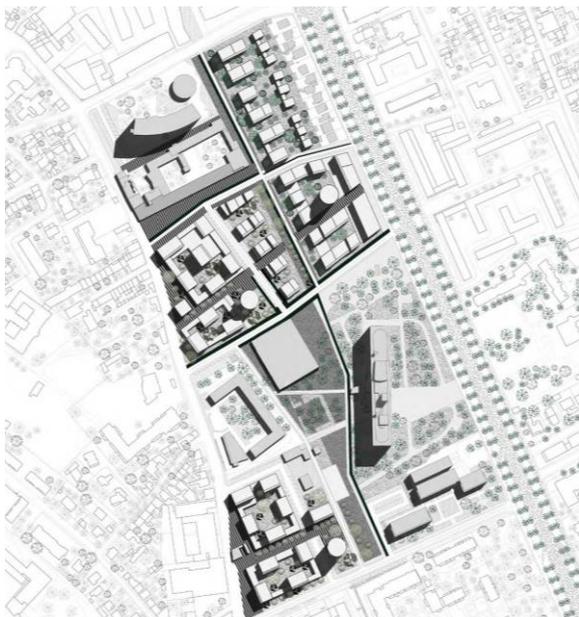


➔ Extrait de l'étude Debarre-Duplantiers

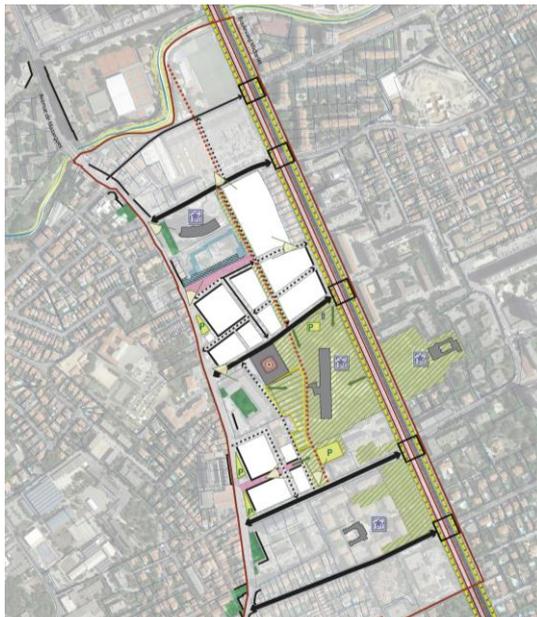


RÉFLEXIONS ET PROTECTIONS SUCCESSIVES DU SITE

- Les orientations successives
 - ✓ 1ères études de l'AGAM
 - ✓ Debarre-Duplantiers : le projet et sa traduction dans le PLUi.



Étude



OAP MRS-04 – PLUi arrêté

- ➔ *Extrait de l'étude Debarre-Duplantiers*
- ➔ *Extrait du PLUi arrêté*



RÉFLEXIONS ET PROTECTIONS SUCCESSIVES DU SITE

- Les protections successives
 - ✓ MH depuis 1986
 - ✓ Classement UNESCO (2016)
 - ✓ Plan de Gestion réalisé en 2016, quelle mise à jour ?



-  Zone tampon
-  Périmètre de protection MH
-  Bâtiment Le Corbusier classé en 1986
Proposition d'étendre le classement aux jardins (en attente)
-  Périmètre de l'OAP

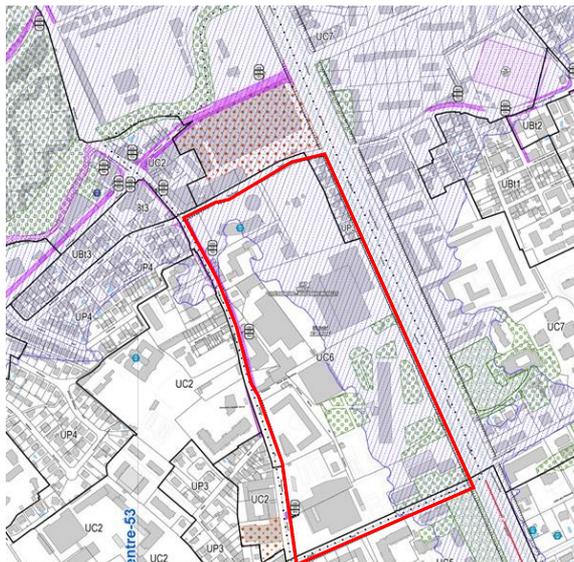


LE PLUi OPPOSABLE AUJOURD'HUI...

- L'Orientation d'aménagement et de Programmation
- Le périmètre d'attente et le zonage UC6 (2150 logements estimés)



OAP MRS-04 – PLUi approuvé



PLUi – Zone UC6

- ➔ Une OAP contestée lors de l'enquête publique
- ➔ Mise en place d'un périmètre d'attente 
- ➔ Et si le périmètre d'attente tombe... des droits à bâtir conséquents sans OAP



MÉTHODOLOGIE DE LA DÉMARCHE EN 3 TEMPS

PLUi
DESSINONS
NOTRE FUTUR
CADRE DE VIE



Territoire
MARSEILLE
PROVENCE



TEMPS 1

24
Novembre
2021

Janvier
2022

ÉTAT DES LIEUX

SCHÉMA DES
ENJEUX

TRADUCTION DANS LE
PLUi

SUITES

Formaliser un état des lieux partagé reprenant les éléments produits lors de l'élaboration du projet, l'élaboration du PLUi, les besoins et évolutions réglementaires actuels

- Cartographie/spatialisation des recommandations du rapport du ministère de la Culture
 - ✓ Les cônes de vue, les enjeux sur les quartiers périphériques...
 - ✓ analyse des éventuels décalages avec le PLUi opposable : OAP, zonage...
- Inventaire des études et besoins recensés (fonctionnement urbain, logements, équipements...) :
 - ✓ les avancées,
 - ✓ les manques.
- Le contexte réglementaire : Loi climat et renouvellement urbain

➔ 1 Cotech mi-janvier 2022 + 1 Copil fin janvier 2022



TEMPS 2

24
Novembre
2021

Février
2022

Mars
2022

ÉTAT DES LIEUX

SCHÉMA DES
ENJEUX

TRADUCTION DANS LE
PLU

SUITES

Concarter en vue d'établir un schéma des enjeux partagé

Des ateliers thématiques de concertation qui contribuent à :

- Schéma des invariants sur la base du diagnostic partagé
 - ✓ Cônes de vue à préserver
 - ✓ Perméabilités, liaisons
- Les marges de manœuvre
 - ✓ Les espaces potentiellement mobilisables et leurs vélum acceptables
 - ✓ Les vocations
- Schéma des enjeux

➔ 1 Cotech mi-mars 2022 + 1 Copil fin mars 2022



TEMPS 3



Traduire réglementairement le schéma des enjeux

- Ajustement éventuel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Les scénarios règlementaires
 - ✓ Zonage
 - ✓ Règlement
 - ✓ Emplacements réservés

➔ 1 Cotech mi-mai 2022 + 1 Copil juin 2022



PROPOSITION DE MÉTHODE DE CONCERTATION



LES ENJEUX ET LEVIERS DE LA PHASE DE CONCERTATION VOLONTAIRE

ENJEUX

- Ecouter les habitants et parties prenantes pour bâtir un schéma des enjeux cohérent.
- Favoriser l'expression au travers d'un état des lieux partagé faisant émerger des points d'attention et des besoins pour l'avenir.
- Faire en sorte que cet état des lieux permette d'aboutir à un schéma des enjeux structuré qui constituera l'essentiel de l'OAP à venir dans la modification 3.

LEVIERS

- L'écoute individuelle pour créer les conditions d'un dialogue de confiance.
- La clarification des règles du jeu sur le séquençage du projet d'OAP, son intégration au PLUi et l'utilité de la concertation dans le cadre des processus de modifications du PLUi.
- Une concertation volontaire et préalable permettant de bâtir et consolider le schéma des enjeux.
- Une gouvernance établie qui permet d'articuler le processus de concertation et de décision.

SÉQUENÇAGE PROPOSÉ POUR LA CONCERTATION VOLONTAIRE

Etat des lieux partagé

Schéma des enjeux

Traduction réglementaire

Décembre 2021

Janvier 2022

Février - Mars 2022

Fin Mars 2022

Avril - Mai 2022

Communication
ciblée ou
ouverte

État des lieux
partagé

COTECH et
COPIL n°2

Communication
ciblée ou
ouverte

Concertation
schéma des
enjeux

COTECH et
COPIL n°3

Définition du
contenu
soumis à la
concertation
réglementaire
sur la
modification
n°3 du PLUi

Présentation et
validation de la
démarche globale
et du séquençage.

Communication
ciblée : contexte
global, intention
de concertation,
articulation avec le
PLUi et les
modifications à
venir, mobilisation
des acteurs.

Recueil des
usages,
représentations
actuelles, points
d'attention et
attentes
concernant : le
patrimoine, le
paysage, la
mobilité, l'habitat,
l'économie, les
équipements.

Bilan des
entretiens et
propositions de
modalités pour la
concertation
volontaire.

Restitution de
l'état des lieux et
de présentation du
dispositif de
concertation
volontaire
permettant de
hiérarchiser les
enjeux.

Identification et
hiérarchisation
des enjeux et des
besoins de
préservation ou
d'aménagement
au titre de la
modification n°3
par secteur ou par
thématique
permettant de
définir les
invariants.

Bilan intermédiaire
de la phase de
concertation
volontaire et
validation du
schéma des
enjeux.

Actions
parties-
prenantes

Courrier

Entretiens

Diagnostic en
marchant

Ateliers
thématiques

Réunion publique
ou
communication
autre

Ateliers *in situ*,
balades urbaines,
stands mobiles...

COTECH et
COPIL n°4

Réunion publique
ou communication
autre

Actions
grand public

Comité de pilotage n°2 fin janvier 2021



TERRITOIRE
MARSEILLE
PROVENCE



Merci de votre attention