

# Annexe 3 - Dossier de site

Contexte et Localisation

MARSEILLE – QPV 013032 CENTRE VILLE

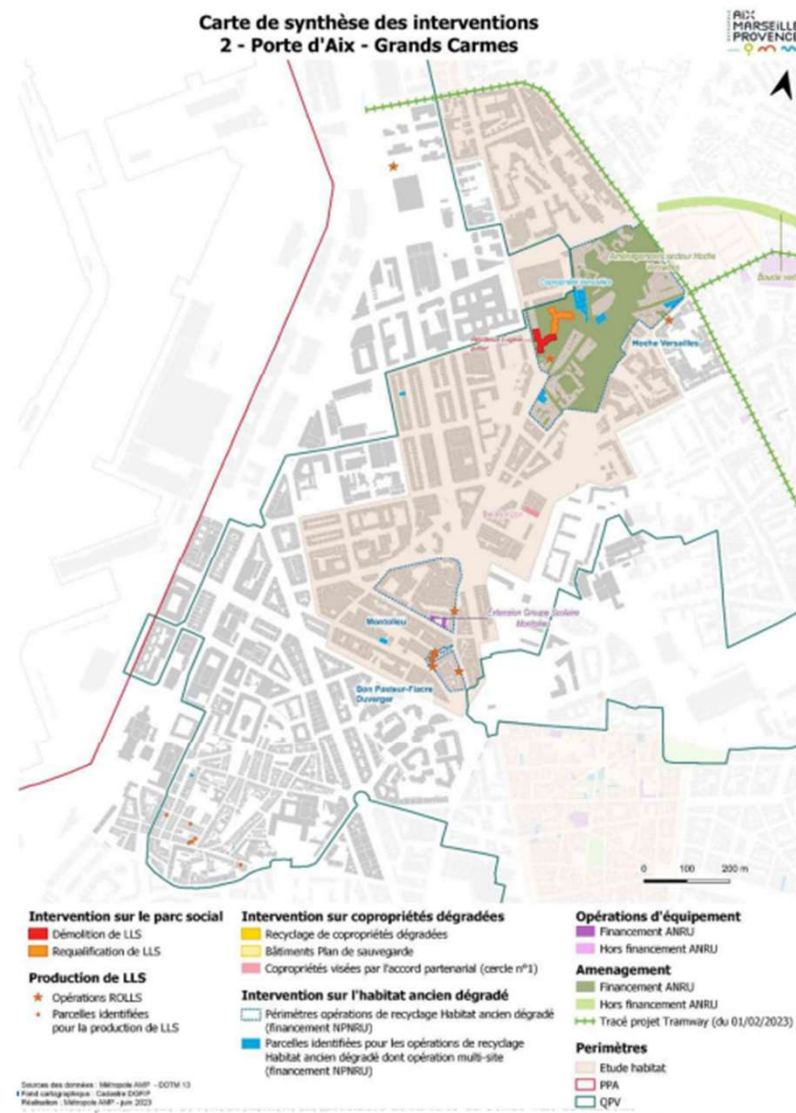
La pointe Kléber Prolongée



# CONTEXTE D'INTERVENTION

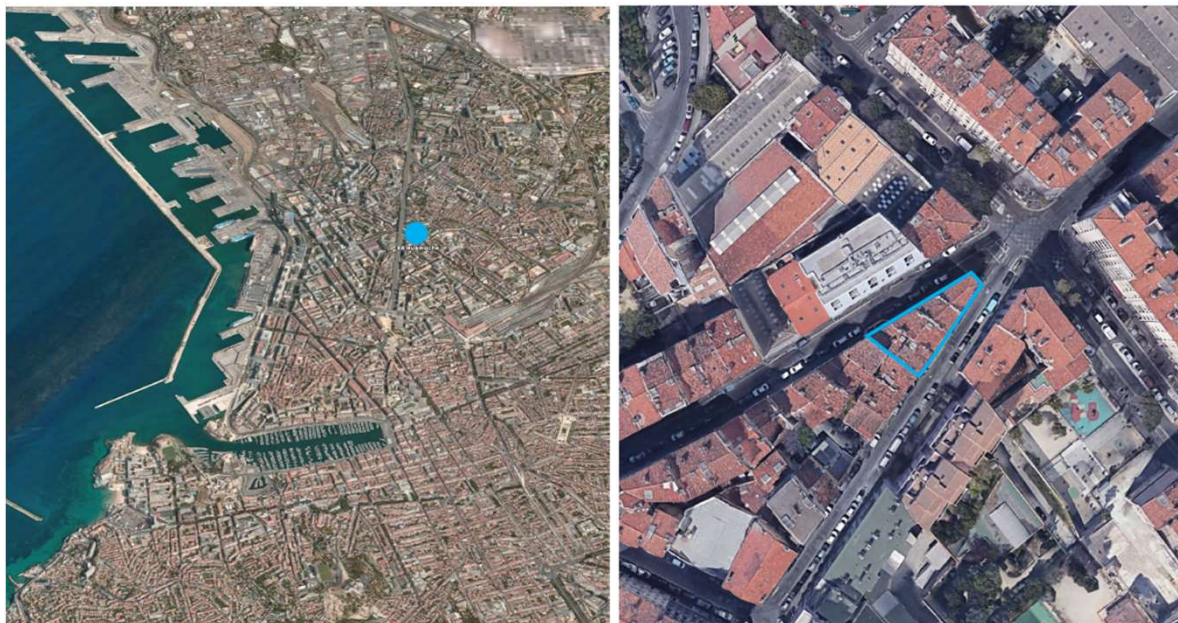
## QUARTIER & TERRAIN

- PROGRAMME NPNRU «Recyclage habitat ancien » - QPV Centre-Ville - Objectifs urbains :
  - Lutter contre l'habitat indigne
  - Renforcer l'intervention sur les copropriétés les plus dégradées
  - Améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle
  - Permettre aux habitants de se maintenir dans leurs quartiers
  - Restaurer le patrimoine bâti
  - Redynamiser la fonction économique
  - Assurer un cadre de vie harmonieux et apaisé par la qualité des espaces publics et leur gestion, et le développement des mobilités douces



# LOCALISATION

## QUARTIER & TERRAIN



Le quartier Hoche Versailles se situe dans le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> arrondissement de Marseille et est bordé par :

- la voie ferrée au nord-est,
- l'autoroute A7 à l'ouest
- deux grands axes secondaires au nord (boulevard National) et au sud (avenue Roger Salengro).

Située dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement, le terrain d'assiette est localisée dans une zone à tissu urbain dense, à dominante résidentiel, et à proximité du collège Versailles et de plusieurs équipements (groupes scolaires, hôpital Européen Marseille, ...).





# LOCALISATION

## QUARTIER & TERRAIN



Vue aérienne Est



Vue aérienne Nord



Vue aérienne Sud

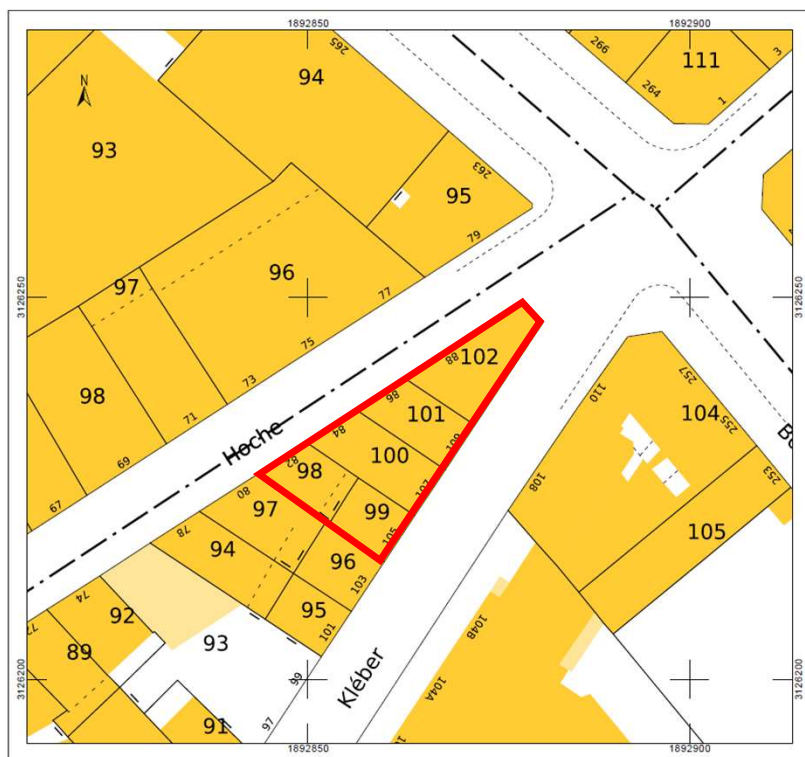


Vue aérienne Ouest



## ➤ LOCALISATION

### QUARTIER & TERRAIN



- Le terrain d'assiette est composé des bâtiments localisés aux adresses suivantes, pour une surface cadastrale globale d'environ 449m<sup>2</sup> :
  - 82 rue Hoche (parcelle cadastrale 812 A 98)
  - 105 rue Kléber prolongée (parcelle cadastrale 812 A 99)
  - 84 rue Hoche / 107 rue Kléber prolongée (parcelle cadastrale 812 A 100)
  - 86 rue Hoche / 109 rue Kléber prolongée (parcelle cadastrale 812 A 101)
  - 88 rue Hoche (parcelle cadastrale 812 A 102)
- Zone UAe3 du PLUi Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019 : Centre-ville de Marseille en évolution : zone favorisant l'évolution de tissus urbains centraux avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 25 mètres.
- Droit de préemption urbain renforcé
- Opération d'intérêt National
- Zonage Pluvial 1





# IMMEUBLES DEMOLIS



82 HOCHÉ

84 HOCHÉ

86 HOCHÉ

105 KLEBER

107 KLEBER

109 KLEBER



# IMMEUBLES REHABILITES



Vue de la rue Hoche

**88 HOCHÉ**



Vue de la rue Kleber prolongée

**88 HOCHÉ**



# PROGRAMME PREVISIONNEL (Projet)

## Description générale :

- Emprise du terrain : 449m<sup>2</sup>
- Gabarit R+3
- Programme mixte : 18 logements collectifs locatifs libres, SHAB cible de 920 m<sup>2</sup> environ, SDP cible de 1240 m<sup>2</sup> environ, répartis comme suit :
  - Construction en lieu et place des bâtiments 82 à 86 rue Hoche et 105 à 109 rue Kléber prolongée :
    - 12 logements 6T2, 6T3
    - SHAB cible de 680 m<sup>2</sup> environ
  - Réhabilitation lourde/restructuration du 88 rue Hoche :
    - 6 logements 3T1, 3T2
    - SHAB cible de 240m<sup>2</sup> environ
- Un commerce à RDC du 88 rue Hoche, SU 46m<sup>2</sup>
- Locaux communs suivant réglementation
- Stationnements : aucun (demande de dérogation)

## Contraintes et enjeux

- Neuf : RE2020 palier 2025
- Cahier des charges Foncière Logement
- Milieu dense, site non occupé
- Démolition des bâtiments 82 à 86 rue Hoche et 105 à 109 Kléber prolongée hors marché (réalisée par le cédant)

