

Annexe 3 - Dossier de site

Contexte et Localisation

MARSEILLE – QPV 013032 CENTRE VILLE

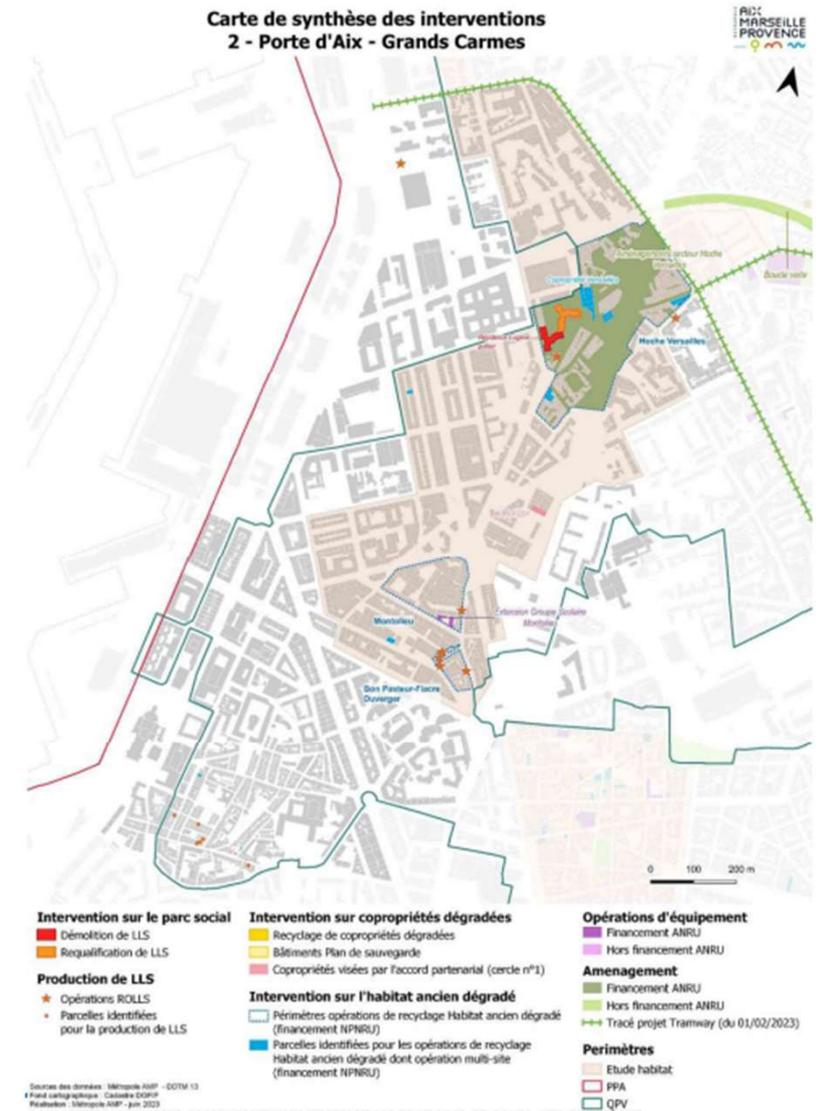
La pointe Kléber Prolongée



CONTEXTE D'INTERVENTION

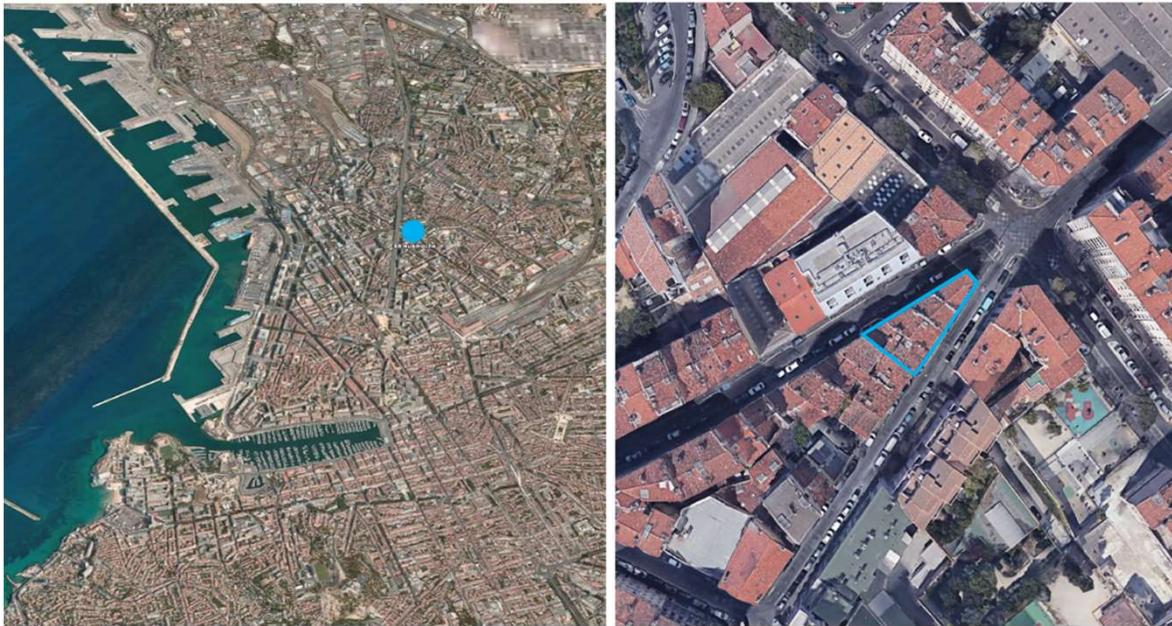
QUARTIER & TERRAIN

- 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^e et le 3^e 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^{ème} 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

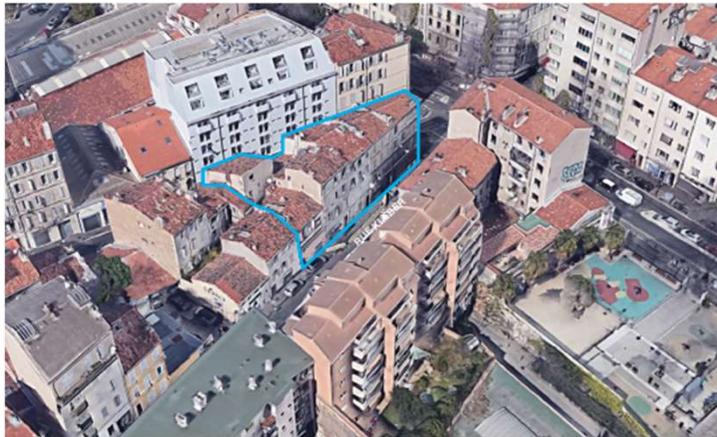
QUARTIER & TERRAIN



Vue aérienne Est



Vue aérienne Nord



Vue aérienne Sud

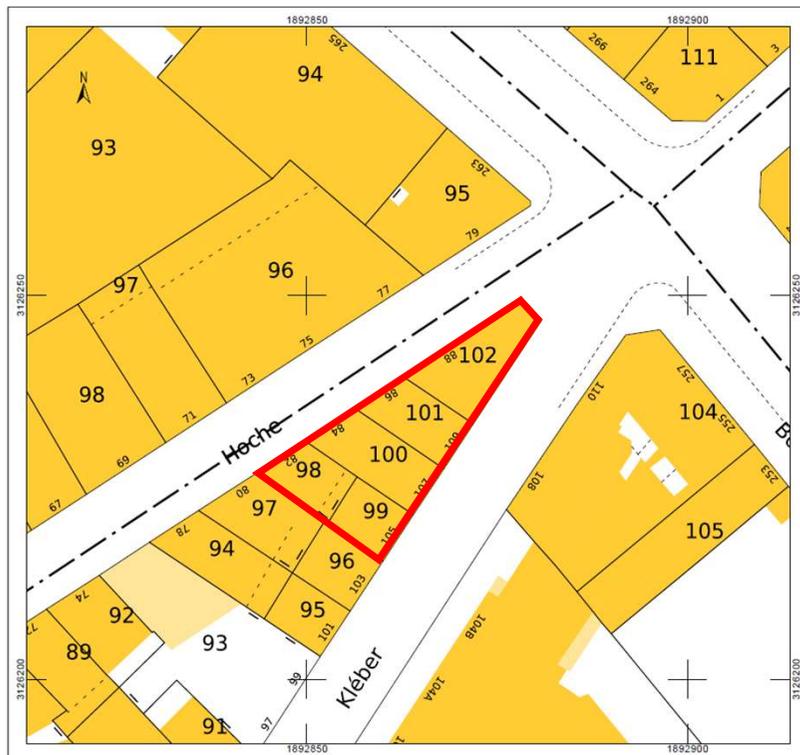


Vue aérienne Ouest



➤ LOCALISATION

QUARTIER & TERRAIN



- Le terrain d'assiette est composé des bâtiments localisés aux adresses suivantes, pour une surface cadastrale globale d'environ 449m² :
 - 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 rue Hoche

82 HOCHÉ



84 rue Hoche

84 HOCHÉ



86 rue Hoche

86 HOCHÉ



105 rue Kleber prolongée

105 KLEBER



107 rue Kleber Prolongée

107 KLEBER



109 rue Kleber Prolongée

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 : 449m²
- Gabarit R+3
- Programme mixte : 18 logements collectifs locatifs libres, SHAB cible de 920 m² environ, SDP cible de 1240 m² 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 m² environ
 - Réhabilitation lourde/restructuration du 88 rue Hoche :
 - 6 logements 3T1, 3T2
 - SHAB cible de 240m² environ
- Un commerce à RDC du 88 rue Hoche, SU 46m²
- 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)

