

Ville de Marseille  
1er Arrondissement

## QUARTIER BELSUNCE

Zone de Protection du Patrimoine  
Architectural, Urbain et Paysager  
concernant le quartier BELSUNCE

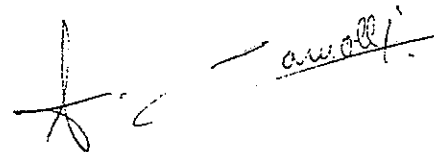
# ZPPAUP BELSUNCE

# REGLEMENT

9 8 / 0 0 5 1 8 6

n°97  
annexé à l'arrêté  
préfectoral en date de ce jour.  
MARSEILLE, le 29 JUIN 1997

Pour le Préfet  
et par délégation  
Le Chef de Service de l'Urbanisme



A. CAMOLLI

Ville de Marseille  
Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat  
Atelier d'Aménagement Urbain  
Secrétariat Général  
Atelier du Patrimoine

Ministère de la Culture  
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine  
des Bouches du Rhône

Direction Régionale des affaires culturelles

ACTE REÇU LL  
[7.3.1997]  
F.M.  
[Signature]

Août 1996

SOMMAIRE

	Page
PREAMBULE .....	2
L'ESPRIT DU REGLEMENT .....	2
INTRODUCTION JURIDIQUE .....	3
LA REGLE DU JEU .....	3
EFFETS DE LA ZPPAUP SUR LE POS .....	3
EFFETS SUR LES AUTRES SERVITUDES DE PROTECTION .....	4
EFFETS SUR LE REGIME D'AUTORISATIONS .....	4
AUTORITE COMPETENTE POUR DELIVRER L'AUTORISATION .....	5
REGLEMENT .....	5
I - PRESERVER LES ENSEMBLES URBAINS DANS LEUR INTEGRITE .....	5
I.1. SOULIGNER LA TRAME HISTORIQUE DU QUARTIER.....	5
I.1.1. La trame baroque et « l'échiquier » .....	5
I.1.2. Les axes visuels structurants .....	5
I.1.3. Les axes majeurs de la composition .....	5
a - Retrouver la composition d'origine du Cours Belsunce .....	5
b - Protéger les alignements d'arbres .....	5
I.1.4. Alignements .....	5
I.1.5. Hauteurs .....	5
I.1.6. Clôtures .....	6
I.2. RECOMPOSER LE TISSU DEGRADE .....	6
I.2.1. Les places.....	6
I.2.2. Les îlots .....	6
I.2.3. Les coeurs d'îlot .....	6
I.3. AMELIORER LA LECTURE URBAINE .....	6
I.3.1. Les cheminements .....	6
I.3.2. Mobiliers et autres implantations sur le domaine public .....	6
I.3.3. Les devantures commerciales .....	7
I.3.4. Publicité et enseignes .....	7
II - GARANTIR LE PATRIMOINE POUR LE FUTUR .....	8
II.1. PROTEGER LES SITES ET LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES .....	8
II.2. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS PATRIMONIAUX SPECIFIQUES .....	8
II.2.1. Protéger les édifices majeurs ou particuliers .....	8
II.2.2. Mettre en valeur les immeubles ou parties d'immeubles à conserver au titre de la ZPPAUP .....	8
II.3. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA COMPOSITION ARCHITECTURALE DES IMMEUBLES ANCIENS .....	8
II.3.1. Préserver les séquences ou enchaînements architecturaux intéressants .....	8
II.3.2. Mettre en valeur la composition des façades .....	8
- Composition et proportion des ouvertures .....	8
II.3.3. Restituer les ensembles architecturaux altérés .....	9
II.3.4. Les détails de construction des façades .....	9
a - Matériaux .....	9
b - Modénatures et décors de façades .....	9
c - Ravalement .....	9
d - Portes d'entrées .....	9
e - Fenêtres et volets .....	10
f - Serrurerie et ferronnerie .....	10
g - Balcons .....	10
II.3.5. Les toitures .....	10
a - Débords ou corniches .....	10
b - Arêtiers .....	10
c - Couverture des toitures .....	10
d - Châssis de toiture .....	10
e - Lucarnes .....	10
f- Ciels de toit .....	11
g - Souches .....	11
h - Terrasses .....	11
II.4. CONSERVER LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT .....	11
II.5. CONSTRUCTIONS NOUVELLES .....	11

## PREAMBULE

« Pour la mise en valeur raisonnée d'un quartier ancien de la ville »

### L'ESPRIT DU REGLEMENT

Il est nécessaire de trouver un équilibre entre vie moderne et patrimoine historique.

L'esprit de la ZPPAUP Belsunce consiste à protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux riches et variés de la ville ancienne, tout en permettant le développement économique de ce quartier, commerçant et situé en plein coeur de la cité.

Il s'agit de ne pas figer le quartier, car la nécessité économique actuelle impose de tenir compte des espaces producteurs d'activité. Belsunce, avec ses ateliers de confection, ses entrepôts et ses grossistes de vêtements et d'accessoires, est un pôle économique important du centre ville Marseillais.

Il s'agit de faire revenir les populations dans un lieu où il fait bon vivre, d'adapter à la vie contemporaine un patrimoine ancien, et de permettre aux Marseillais de renouer avec leur ville.

La nécessité historique et culturelle impose de prendre les devants pour assurer aux générations futures l'héritage d'un passé particulièrement riche, pour faire de Marseille une ville touristique, qui rayonne davantage.

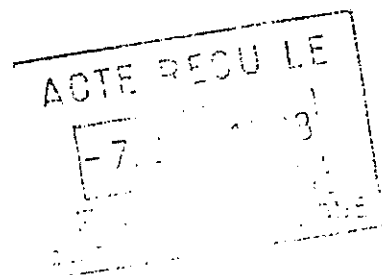
Pour cela, le règlement s'articule autour d'une idée principale, qui consiste à induire, avec un maximum de souplesse, la protection des ensembles urbains et celle du patrimoine, dans toute sa diversité.

Le dossier de la ZPPAUP comporte un rapport de présentation, un règlement et un PLAN, indissociable du règlement de la ZPPAUP par sa précision et les éléments qu'il contient, et opposable au même titre que le règlement.

En plus de ces pièces obligatoires, un cahier de recommandations complète le règlement, et un classeur parcelle par parcelle est annexé au rapport de présentation.

**Le règlement local de publicité, le règlement de voirie de la Ville, le POS ainsi que tous les documents juridiques en vigueur, (contrats de concession sur le domaine public...), continuent de s'appliquer, en « compatibilité » avec le règlement de la ZPPAUP Belsunce.**

Pour la réglementation de certains éléments visuels implantés sur le domaine public, une charte de qualité des espaces publics du centre Ville, associant tous les services et administrations concernés, et ayant pour objet l'harmonisation des terrasses de cafés, la couleur des parasols, des mobiliers, etc... est en cours d'élaboration.



## INTRODUCTION JURIDIQUE

Le présent règlement est établi en application des dispositions des articles 69 à 72 de la loi n° 83-8 du 07.01.1983, (modifiée par la loi du 8 janvier 1993), relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat et en référence :

- au décret n° 84-304 du 25 Avril 1984, relatif aux ZPPAUP
- à la circulaire n° 85-45 du 1° juillet 1985 relative aux ZPPAUP

La ZPPAUP Belsunce repose sur la définition en commun, entre l'Etat et la Commune, d'un périmètre et de règles adaptées qui serviront de guide à l'action quotidienne de l'Architecte des Bâtiments de France, comme de l'autorité compétente en matière d'occupation du sol.

### LA REGLE DU JEU

Les prescriptions de la ZPPAUP Belsunce sont de différentes natures :

- **Interdictions et limitation de construire** (démolition, aspect des immeubles, implantation, emprise au sol, hauteur, forme des immeubles, clôtures).

- **Obligations de faire**, édictées à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol (travaux d'entretien, de restauration, de couverture ou de ravalement des immeubles, de plantation, de reconstruction paysagère ou végétale).

- **Obligation de moyens ou de modes de faire** indissociables de l'aspect (utilisation de certains matériaux, procédés ou techniques nécessaires au bon entretien des immeubles existants ou aptes à harmoniser les constructions nouvelles avec ces derniers, le mode de traitement des espaces publics, du mobilier urbain, de la voirie, des réseaux, de l'éclairage public, des façades commerciales etc...)

### EFFETS DE LA ZPPAUP SUR LE POS

**Les dispositions de la ZPPAUP et celles du POS sont compatibles.**

Les objectifs des dispositions de la ZPPAUP Belsunce sont la **protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Leur champ d'application est limité aux mesures liées à cet objectif.**

**Les autres aspects relèvent de l'application du POS.**

Toutefois, en vertu du dernier alinéa de l'article L-123-1 du code de l'urbanisme. **Les prescriptions de la ZPPAUP se superposent à celles du POS.**

**Comme toute servitude d'utilité publique, la ZPPAUP est annexée au POS, selon le dernier alinéa de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, dans les conditions prévues à l'article L-123-1 du code de l'urbanisme.**

### EFFETS SUR LES AUTRES SERVITUDES DE PROTECTION

Les Monuments Historiques compris dans le périmètre de la zone n'engendrent plus de protections autonomes de leurs abords (art. 13 bis et 13 ter de la loi du 31 Décembre de 1913), les rayons de protections de 500 m qu'ils génèrent sont supprimés.

Les effets des sites inscrits, (en application de l'article 4 de la loi du 2 Mai 1930), sont suspendus à l'intérieur du périmètre d'une ZPPAUP.

Les sites classés qui se trouvent à l'intérieur d'une ZPPAUP ne sont modifiés ni dans leur périmètre ni dans leur régime d'autorisation.

## **EFFETS SUR LE REGIME D'AUTORISATIONS**

L'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 indique que les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles situés dans la ZPPAUP sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol prévues par le code de l'urbanisme en tiennent lieu sous réserve de cet avis conforme, s'ils sont revêtus du visa de l'Architecte des Bâtiments de France. (Décret du 24 juillet 1985)

- L'instruction de la demande consiste à vérifier la conformité des travaux projetés aux dispositions de la zone de protection.

- Quant au régime des infractions aux dispositions de la ZPPAUP, il est assimilé aux sanctions de la réglementation en matière de permis de construire.

Pour mémoire :

- *Travaux devant faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers* (dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat).

Ce sont, selon l'article L442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un POS en application du 7° alinéa de l'article L-123.1 du code de l'urbanisme.

- *Travaux soumis au permis de démolir.*

Le champ d'application du permis de démolir, défini à l'article L430-1 du code de l'urbanisme, répond pour partie à des motivations d'esthétique urbaine. Il est exigé dans les ZPPAUP. La demande de permis de démolir tient lieu de la demande d'autorisation spéciale exigée par les législations concernées.

## **AUTORITE COMPETENTE POUR DELIVRER L'AUTORISATION**

La décision est prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire, à savoir le Maire, ou le Préfet dans certains cas, après accord et réception de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- En cas de désaccord sur une demande d'autorisation entre l'Architecte des Bâtiments de France et l'autorité compétente en matière d'urbanisme, cette dernière fait appel à l'arbitrage du Préfet de Région, qui émet, après consultation du collège régional du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'Architecte des Bâtiments de France.

# REGLEMENT

## I - PRESERVER LES ENSEMBLES URBAINS DANS LEUR INTEGRITE

### I.1. SOULIGNER LA TRAME HISTORIQUE DU QUARTIER

#### I.1.1. La trame baroque et l'échiquier

Le traitement des voies sera réalisé de telle sorte qu'il mette en valeur la trame baroque et l'échiquier :

- Les pattes d'oie principales (à partir de la place Bernard Dubois et la place des Capucines) et secondaires (sur rue des Convalescents et rue Francis de Préssencé) seront confortées par le respect des alignements, et selon qu'elles sont principales ou secondaires, par une différenciation éventuelle de leur traitement.

#### I.1.2. Les axes visuels structurants

Les échappées visuelles privilégiées (la rue Longue des Capucins, la rue des Petites Maries et la rue d'Aix) seront essentiellement préservées par le maintien des alignements bâtis et par la continuité des aménagements de surface.

Les axes piétons dominants (par exemple la rue des Petites Maries, et celle du Petit St Jean) seront mis en valeur de manière particulière.

#### I.1.3. Les axes majeurs de la composition

*Ce sont le Cours Belsunce et les Boulevards (le Boulevard d'Athènes, le Boulevard Dugommier et le Boulevard Maurice Bourdet).*

**a - Retrouver la composition d'origine du Cours Belsunce** : symétrie et régularité.

Les enveloppes bâties proposées pour le cours côté Centre Bourse se référeront à l'alignement matérialisé sur le « PLAN ».

**b - Protéger les alignements d'arbres** sur le Cours Belsunce, le Boulevard d'Athènes, le Boulevard Dugommier, la place des Marseillaises et le Boulevard Maurice Bourdet.

Il s'agit d'arbres de haute tige dont la plantation doit être assurée afin de restructurer ou de souligner ces axes :

- ils seront entretenus, et remplacés lorsqu'ils atteignent leur limite de vie.
- la continuité des alignements végétaux sera recherchée, les arbres manquants seront plantés
- la position des arbres à replanter pourra être modifiée pour tenir compte des projets viaires liés à la circulation.

#### I.1.4. Alignements

Le principe général est de respecter les alignements d'origine.

#### I.1.5. Hauteurs

Les constructions neuves auront une hauteur maximum égale ou présentant une différence pouvant varier de plus ou moins un mètre avec les constructions mitoyennes existantes.

Elles devront à la fois satisfaire aux caractéristiques générales du quartier, selon les rythmes donnés par le parcellaire ancien, et s'intégrer à la séquence architecturale dans laquelle elles sont situées.

Elles seront réalisées en continuité avec les constructions voisines.

Des limitations particulières de hauteur pourront être imposées (voir cas des écrêtements sur le plan).

Respecter le caractère du Cours Belsunce en limitant les différences de hauteur entre immeubles, et en se référant à la hauteur moyenne des immeubles anciens du Cours.

*(rappel du mode de calcul de la hauteur absolue des constructions : « la hauteur d'une façade se mesure dans l'axe de celle-ci, et par tranche de 20 mètres, du niveau du sol jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère »).*

### **1.1.6. Clôtures**

A chaque fois que la restitution de l'alignement bâti d'origine ne sera pas possible, il conviendra d'y substituer de préférence un mur de clôture sur rue dans le même alignement, pouvant être complété par des alignements d'arbres.

## **1.2. RECOMPOSER LE TISSU DEGRADE**

### **1.2.1. Les places**

*On distingue les places baroques (les débouchés des pattes d'oie) et les places à constituer.*

Les places baroques seront aménagées dans le respect des caractères de cette époque.

Les places à constituer résultent de démolitions et / ou de reconstructions éventuelles.

En fonction du type d'aménagement et pour renforcer le caractère des lieux, on emploiera une gamme de matériaux choisis parmi des éléments traditionnels (nature et coloris) en harmonie avec l'environnement architectural, urbain et paysager.

### **1.2.2. Les îlots**

- Lors de la recomposition d'un îlot, on s'appuiera sur le rythme du parcellaire ancien et sur les principes traditionnels d'organisation des îlots.

- Cas particulier : Zone de Projet :

(Les zones de projet sont des territoires dans lesquels les projets ne sont pas connus au moment de l'élaboration du présent règlement ; ces projets seront néanmoins compatibles avec l'ensemble des règles de celui-ci).

Les immeubles existants situés dans la partie de Zone de Projet comprise entre la rue du Baignoir, la rue du Petit Saint Jean et la place de la Providence pourront être démolis dans le cadre d'un projet d'ensemble, après qu'il ait reçu l'agrément de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

### **1.2.3. Les coeurs d'îlots**

Les bâtiments rapportés en coeur d'îlot, figurant en jaune sur le « PLAN », pourront être démolis à l'occasion d'un projet sous réserve qu'ils ne comportent aucun élément d'intérêt patrimonial caché.

Les éléments d'intérêt patrimonial (fabrique de jardin, fontaine et buffet d'eau du 18<sup>e</sup> siècle, etc...) seront identifiés, conservés - dans certains cas démontés, déplacés et réinstallés - intégrés au projet d'aménagement et mis en valeur par un accompagnement végétal en coeur d'îlot ou sur cour intérieure, sachant qu'il participe de la composition d'origine des coeurs d'îlots.

Toute construction nouvelle en coeur d'îlot est interdite, excepté les constructions d'intérêt public.

Le principe général de réaménagement des coeurs d'îlots est la végétalisation.

En ce qui concerne les revêtements de sols dans les cours intérieures et les parties privatives, les matériaux utilisés se rapprocheront des matériaux traditionnels et seront en harmonie avec le bâti et les aménagements.

## **1.3. AMELIORER LA LECTURE URBAINE**

### **1.3.1. Les cheminements**

Les cheminements figurant au « PLAN » devront être maintenus, rétablis, ou créés lorsqu'ils n'existent pas. Ils seront ouverts ou fermés.

### **1.3.2. Mobiliers et autres implantations sur le domaine public**

A l'occasion de travaux de réhabilitation sur les immeubles, les vérandas, les marquises et terrasses « enclavées » préexistantes sur le domaine public seront enlevées si elles sont de nature à porter atteinte aux perspectives monumentales ou à l'architecture de l'immeuble. L'installation de nouvelles vérandas ne sera pas autorisée.

On procédera à l'harmonisation des mobiliers urbains (luminaires, kiosques, bancs, etc...) nécessaires aux lieux, et on les plantera de façon à mettre en valeur le site, sans masquer les perspectives ni les vues intéressantes.

Les réseaux, les coffrets (eau, EDF, GDF, téléphone, câble, etc... ) et les descentes d'eaux pluviales des immeubles ne devront pas porter atteinte au caractère architectural des façades.

Tout système de réception radio-télévisé sera interdit en façade. Ces installations seront collectives, implantées en toiture et disposées de telle façon qu'elles n'altèrent pas l'intégrité de l'immeuble ni une perspective intéressante .

Leur couleur sera en harmonie avec la couleur des toitures.

Climatiseurs, ventilations mécaniques, capteurs solaires et systèmes de désenfumage seront désormais installés de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble.

### **1.3.3. Les devantures commerciales**

- Leur composition se fera en respectant celle de l'immeuble et en tenant compte plus particulièrement de l'harmonie entre les vides et les pleins.

- Leur hauteur d'aménagement devra respecter la limite du plancher haut du rez-de-chaussée.

- Si un commerce occupe le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles, le percement des baies doit respecter l'esprit de chaque élévation.

- L'implantation des baies ou devantures commerciales doit permettre le maintien des portes d'entrée.

- Les commerces seront interdits dans les porches d'immeubles.

- Les vitrines en avancée sont interdites. Elles seront posées en retrait de 15 à 20 cm du nu extérieur de la façade, selon la profondeur des encadrements.

- Les devantures anciennes en bois en applique pourront être conservées, elles seront restaurées à l'occasion de travaux sur l'immeuble.

- La saillie des nouvelles devantures en bois ne pourra en aucun cas dépasser 15 à 20 cm.

- Les matériaux qui portent atteinte au caractère architectural sont interdits, les couleurs et l'éclairage des vitrines seront les plus discrets possibles.

- Aucun équipement lié au commerce (ventilateur, store...) ne portera préjudice à l'architecture de l'édifice.

- Les grilles de protection classiques à destination des commerces seront placées de préférence à l'intérieur et le plus loin possible, en retrait de la vitrine, afin de maintenir pendant les heures de fermeture l'animation des rues. Elles pourront être remplacées par des vitrages anti-effraction, à la condition expresse qu'ils s'intègrent parfaitement à l'immeuble.

- L'installation de commerces sur rue sans devanture ou vitrine est interdite.

### **1.3.4. Publicité et enseignes**

*La publicité est interdite de droit dans une ZPPAUP.*

*Cependant, compte-tenu de sa situation urbaine et des impératifs qui en découlent, le secteur Belsunce sera en Zone de Publicité Restreinte, inscrite dans le règlement local de publicité de la ville de Marseille.*

Cette zone devra respecter les règles suivantes :

- Le mobilier publicitaire déjà installé sera éventuellement déplacé, s'il altère la perspective sur un monument ou un ensemble urbain de grand intérêt.

De plus :

- Les nouveaux mobiliers urbains publicitaires seront désormais interdits.

- Toute nouvelle publicité sera interdite.

- Les enseignes et pré-enseignes s'intégreront au patrimoine architectural, urbain et paysager (pas de tube néon, pas de néon filant...).

- Les enseignes plaquées ne pourront pas dépasser l'appui des fenêtres du 1er étage, leur hauteur maximale sera de 45 cm et leur composition s'organisera en fonction de la baie commerciale.

- Les enseignes en drapeau devront respecter le règlement de voirie, mais leur saillie maximale ne sera que de 1m, et leur dimension maximale de 80 cm x 80 cm.
- Les contrats ne seront pas renouvelés pour les publicités et les mobiliers déjà en place.

## II - GARANTIR LE PATRIMOINE POUR LE FUTUR

### II.1. PROTEGER LES SITES ET LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément à l'article R111-3-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### II.2. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS PATRIMONIAUX SPECIFIQUES

#### **II.2.1. Protéger les édifices majeurs ou particuliers**

*Le plan fait apparaître des édifices faisant l'objet d'une protection en totalité ou en partie au titre de la loi de 1913 sur les Monuments Historiques.  
(Leur liste complète est consultable dans le rapport de présentation).*

Bien que les monuments inscrits et classés relèvent toujours de la législation en vigueur, on veillera à ce que l'environnement immédiat contribue à les mettre davantage en valeur.

#### **II.2.2. Mettre en valeur les immeubles ou parties d'immeubles à conserver au titre de la ZPPAUP**

Ils sont indiqués sur le « PLAN » en rouge, les éléments particuliers sont signalés par une étoile noire à 8 branches.

Ces immeubles ne pourront pas être démolis, sauf cas particulier d'arrêté de péril.

La partie d'immeuble donnant sur coeur d'îlot pourra être partiellement démolie, en vue d'améliorer les conditions d'éclairage et d'habitabilité, après accord de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

### II.3. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LA COMPOSITION ARCHITECTURALE DES IMMEUBLES ANCIENS

*Des règles de construction communes étant nécessaires pour maintenir l'identité des ensembles architecturaux et du parcellaire ancien, on s'efforcera d'en conserver le caractère, l'unité architecturale et urbanistique.*

*Les immeubles « de référence » (signalés par une croix noire sur le « PLAN »), exemplaires par leur composition, la richesse de leurs éléments architecturaux, leurs matériaux de construction, serviront de modèle lors de réhabilitations, de ravalements, ou encore de constructions nouvelles.*

*Les travaux de restauration devront tenir compte des caractéristiques architecturales et constructives des époques majeures de construction (17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles).*

#### **II.3.1. Préserver les séquences ou enchaînements architecturaux intéressants**

- Les séquences à protéger sont indiquées sur le « PLAN ».
- On veillera à ce que le « vocabulaire » architectural, les matériaux et les couleurs employés lors des ravalements des façades permettent de conserver et de mettre en valeur les séquences architecturales portées au « PLAN ».

### **II.3.2. Mettre en valeur la composition des façades**

#### **- Composition et proportion des ouvertures**

- L'intégration de nouveaux percements devra respecter les rapports pleins/vides propres à chaque époque de construction.
- Principe général : les percements sont axés par travées, plus on monte et plus la taille des baies diminue.
- Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions d'origine.
- Les baies nouvelles et les percements en rez-de-chaussée respecteront les règles de composition et d'ordonnement de l'immeuble originel.
- Les percements nécessaires aux commerces sur rue et aux garages devront s'inscrire dans la trame architecturale d'origine de chaque immeuble.

### **II.3.3. Restituer les ensembles architecturaux altérés**

- Les ensembles architecturaux signalés sur le plan ont fait l'objet de divisions ou de découpages fonciers.

- Lors des travaux d'aménagement ou de ravalement, il faudra respecter des règles communes de restauration, afin de préserver l'identité architecturale de ces ensembles.

- Les surélévations d'immeubles actuellement mal intégrées et portées au plan sous la mention « écrêtement » devront être démolies.

- Cependant, certaines surélévations pourront être maintenues dans le cas où il aura été démontré par le demandeur que leurs aménagements ne portent plus atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble.

### **II.3.4. Les détails de construction des façades**

*Un effort particulier sera demandé dans la mise en valeur et dans la conservation de l'ensemble des détails d'architecture qui constituent une composante essentielle du patrimoine du quartier Belsunce.*

#### **a - Matériaux**

On utilisera de préférence une gamme de matériaux identiques à ceux de l'époque de construction.

#### **b - Modénatures et décors de façades**

- Les appuis d'angles, les soubassements, les pilastres et chaînes d'angles; les grandes corniches, les corniches et bandeaux de façade, les parties sculptées ou décorées seront conservées.

- Ces éléments, s'ils manquent, seront reconstitués et respecteront les modèles et proportions de l'époque de référence.

#### **c - Ravalement**

- Lors de ravalements de façades, on laissera la pierre de taille apparente, tandis que les maçonneries en moellons seront enduites.

- L'aspect des pierres employées se rapprochera de celui des pierres anciennement utilisées.

- Les reprises respecteront la logique ancienne d'appareillage ou de construction et les rejointoiements seront soignés.

#### **d - Portes d'entrées**

- Les seuils et emmarchements donnant sur la voie publique seront protégés. Si des travaux de réhabilitation sont effectués, ces éléments seront restaurés selon les modèles anciens.

- Les menuiseries et ferronneries d'imposte seront protégées et mises en valeur à l'occasion d'un projet.

ACTE REÇU LE  
- 7.2.1983

#### **e - Fenêtres et volets**

- Les fenêtres des immeubles anciens seront en bois. Leur dessin tiendra compte du caractère de l'édifice.

- Les volets seront autorisés lorsque les encadrements de baie disposent de feuillure. Ils reprendront les modèles traditionnels.

- Les encadrements, couronnements et appuis de fenêtres seront restaurés selon les modèles de l'époque de construction de l'immeuble.

#### **f - Serrurerie et ferronnerie**

Les serrureries et ferronneries existantes (grilles de défense, balcons, garde-corps de ferronnerie ...) seront restaurées selon les modèles de l'époque de construction de l'immeuble, à l'occasion de travaux de ravalement.

Les serrureries et ferronneries neuves s'inspireront de modèles anciens et seront homogènes sur une même façade.

- Les ancrages de tirant anciennes seront restaurées si l'immeuble est ravalé. Les nouvelles reprendront les motifs existants, ou des dessins simples (x, y ou s).

#### **g - Balcons**

L'installation de nouveaux balcons est autorisée sur cour si elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble.

L'installation de balcons sur rue ne sera autorisée que pour la restitution de balcons anciens disparus.

### **II.3.5. Les toitures**

#### **a - Débords ou corniches**

- Ils respecteront les modèles traditionnels de l'habitat marseillais.

- les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre.

#### **b - Arêtiers**

- Les arêtiers sculptés seront conservés et restaurés si l'immeuble fait l'objet d'une réhabilitation.

#### **c - Couverture des toitures**

Les couvertures en matière synthétique ou en onduline, ainsi que l'emploi de finition aluminium pour l'étanchéité autoprotégée seront interdites.

Les seules tuiles autorisées pour les toitures seront des tuiles rondes dites canal, sombres, de couleur rouge, ocre rouge et brun rouge.

La pente des toits sera comprise entre 25 et 35%.

#### **d - Châssis de toiture**

L'installation de fenêtres de toit est autorisée à la condition qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public.

Leur surface, transparente, sera plane et en verre. Elle ne devra pas dépasser 0.5 m<sup>2</sup> et le nombre maximum de fenêtres de toit autorisées sera de 2 par corps de bâtiment et par cage d'escalier.

#### **e - Lucarnes**

Seuls les bâtiments datant du 19<sup>e</sup> ou du 20<sup>e</sup> siècle avec comble brisé peuvent comporter d'autres lucarnes que les lucarnes « retroussées ».

#### **f - « Ciels de toit »**

Les ciels de toit anciens seront protégés. Les nouveaux, limités à un seul par immeuble, s'inspireront des modèles traditionnels.

### **g - Souches**

Les conduits seront regroupés dans une souche en maçonnerie enduite.

Les souches neuves seront implantées perpendiculairement à la ligne de faîtage, et placées au plus près du faîtage.

Leur couronnement s'inspirera des modèles traditionnels locaux.

### **h - Terrasses**

Les terrasses encaissées en toiture dites « Tropéziennes » sont interdites.

La construction de nouvelles terrasses est subordonnée au respect des règles suivantes :

- La façade est couronnée par une grande corniche.
- L'immeuble doit comporter un étage en retrait existant.

Les garde-corps seront en serrurerie selon les modèles anciens.

Leur revêtement sera adapté au patrimoine ancien.

## **II.4. CONSERVER LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT**

Les oratoires de rue, les noms de rue gravés dans les murs, les plaques de rue en faïence et les plaques commémoratives, installés dans des niches, en façade, ou à des croisements de rue seront protégés.

Ils seront systématiquement conservés, et restaurés si des travaux de ravalement sont effectués sur l'immeuble.

## **II.5. CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

*Le patrimoine de demain c'est l'architecture d'aujourd'hui.*

*Le quartier Belsunce est constitué de sédimentations historiques successives, et son avenir passe également par la construction de nouveaux immeubles de caractère.*

*Il sera donc possible de promouvoir une architecture contemporaine de qualité, en harmonie avec le quartier ancien.*

La composition architecturale des nouveaux immeubles devra respecter l'esprit de la ZPPAUP et les règles édictées dans les différents chapitres de ce règlement.

annexé à l'arrêté n° 97-513  
préfectoral en date de ce jour.  
MARSEILLE, le 19 JUN 1997

Pour le Préfet  
Le Chef de Bureau de l'Urbanisme

*A. Garolli*

A. GAROLLI

