



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

PREFECTURE

**DIRECTION DES COLLECTIVITES LOCALES
DE L'UTILITE PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

**BUREAU DE L'UTILITE PUBLIQUE,
DE LA CONCERTATION ET DE L'ENVIRONNEMENT**

Arrêté n°2015-24

A R R E T E

**déclarant d'utilité publique, au profit d'Urbanis Aménagement, les travaux de restauration
immobilière des immeubles sis 24, 26, 28 et 30, rue Bon Pasteur
sur le territoire de la commune de Marseille**

**Le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône**

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment en ses articles L313-4-1, R313-23 et R313-24 ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ses articles R112-1 et suivants ;

VU l'arrêté 2015-07 du 26 mars 2015, prescrivant l'ouverture sur le territoire de la commune de Marseille et au profit d'Urbanis Aménagement, d'une enquête préalable à l'utilité publique en vue de la réalisation des travaux de restauration immobilière des immeubles sis 24, 26, 28 et 30, rue Bon Pasteur à Marseille ;

Vu les exemplaires des journaux « la Provence » et « la Marseillaise » des 08 et 22 avril 2015, portant insertion de l'avis d'ouverture de l'enquête susvisée, et les certificats d'affichage du Maire de Marseille des 13 mai 2015;

Vu le registre d'enquête, les pièces du dossier, et l'avis favorable du commissaire enquêteur du 25 mai 2015 portant sur l'utilité publique de cette opération ;

Vu la lettre du 18 juin 2015 par laquelle le Directeur d'Urbanis Aménagement sollicite l'arrêté de déclaration d'utilité publique portant sur la réalisation des travaux de restauration immobilière des immeubles sis 24, 26, 28 et 30, rue Bon Pasteur à Marseille ;

Vu la lettre du 03 juillet 2015 par laquelle le Maire de Marseille sollicite l'arrêté de déclaration d'utilité publique portant sur la réalisation des travaux de restauration immobilière des immeubles sis 24, 26, 28 et 30, rue Bon Pasteur à Marseille ;

Reçu au Contrôle de légalité le 27 octobre 2017

CONSIDERANT au vu des différentes pièces du dossier, que les avantages attendus de cette opération, qui consiste en la réalisation des travaux de rénovation d'immeubles dégradés afin de les réhabiliter de façon complète et pérenne, sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer, et qui s'inscrit notamment dans un programme plus global d'éradication de l'habitat indigne sur le territoire de la commune de Marseille.

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} :

Sont déclarés d'utilité publique, au profit d'Urbanis Aménagement, les travaux de restauration immobilière des immeubles sis 24, 26, 28 et 30, rue Bon Pasteur à Marseille, conformément aux plans et à la liste des immeubles ci-joints (Annexes 1 et 2), et aux fiches de programmes de travaux de restauration immobilière ci-annexées (Annexe 3).

Ces pièces annexées peuvent être consultées en Préfecture des Bouches-du-Rhône, Place Félix Baret, 13006 à Marseille, et en Mairie de Marseille, (Direction Générale Urbanisme, Aménagement, et Habitat) 40, Rue Fauchier, 13002 à Marseille.

ARTICLE 2 :

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, le maître d'ouvrage arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixe. Ces travaux seront notifiés aux propriétaires concernés dans le cadre de l'enquête parcellaire.

ARTICLE 3 :

Si les travaux de restauration immobilière ne sont pas effectués dans le délai prescrit, Urbanis Aménagement pourra procéder à l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation de ces immeubles.

ARTICLE 4 :

Les expropriations éventuellement nécessaires devront être effectuées dans un délai de cinq ans à compter de la date de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 5 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur d'Urbanis Aménagement, et le Maire de Marseille, sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une insertion au Recueil des Actes Administratifs et sera affiché, en outre, par les soins du Maire de ladite commune, aux lieux accoutumés, notamment aux portes principales de l'Hôtel de Ville.

FAIT à Marseille, le

13 AOUT 2015

**Pour le Préfet
Le secrétaire Général**



Recu au Contrôle de légalité le 27 octobre 2017
Louis LAUCHER

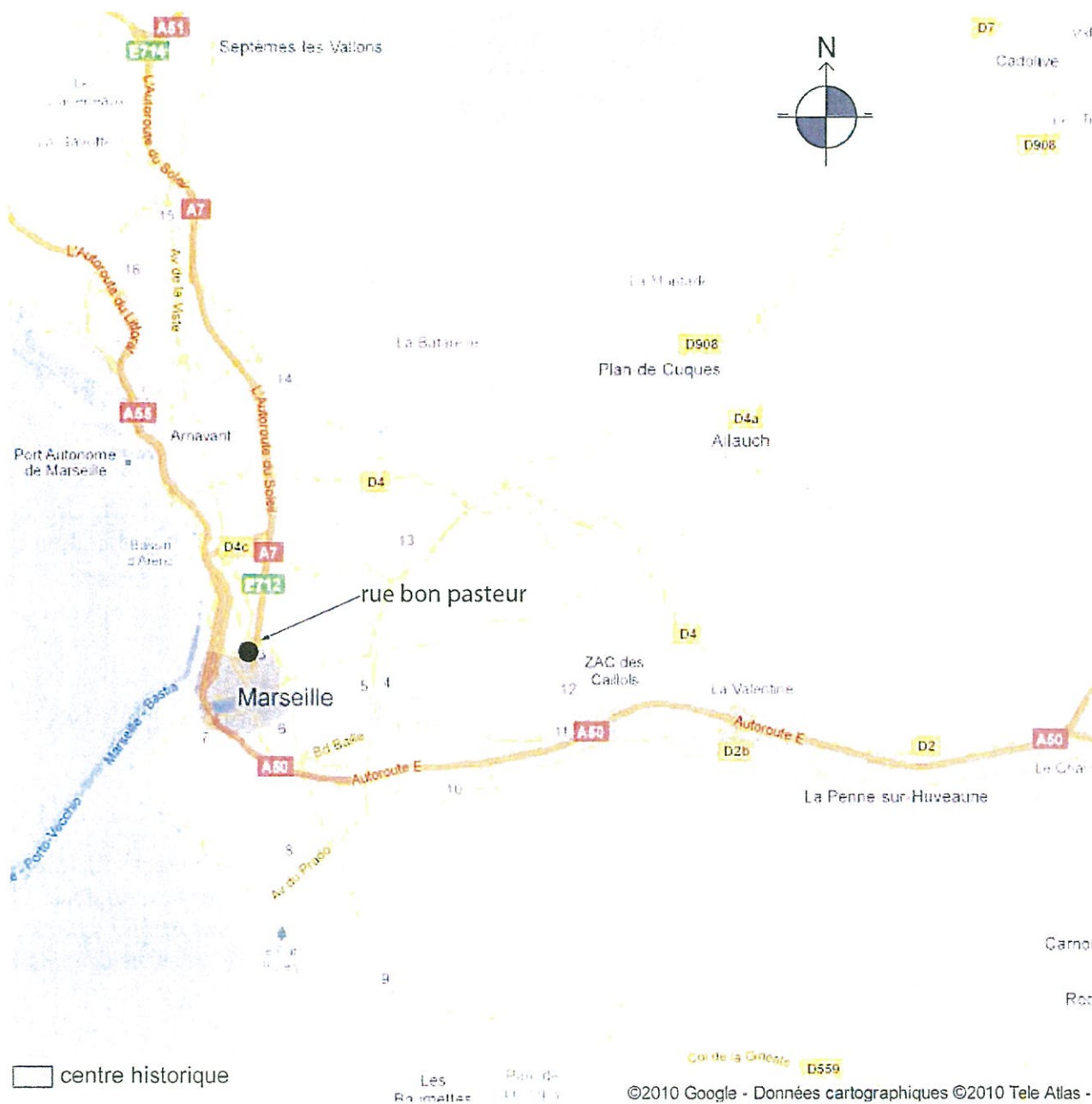
ANNEXE 1

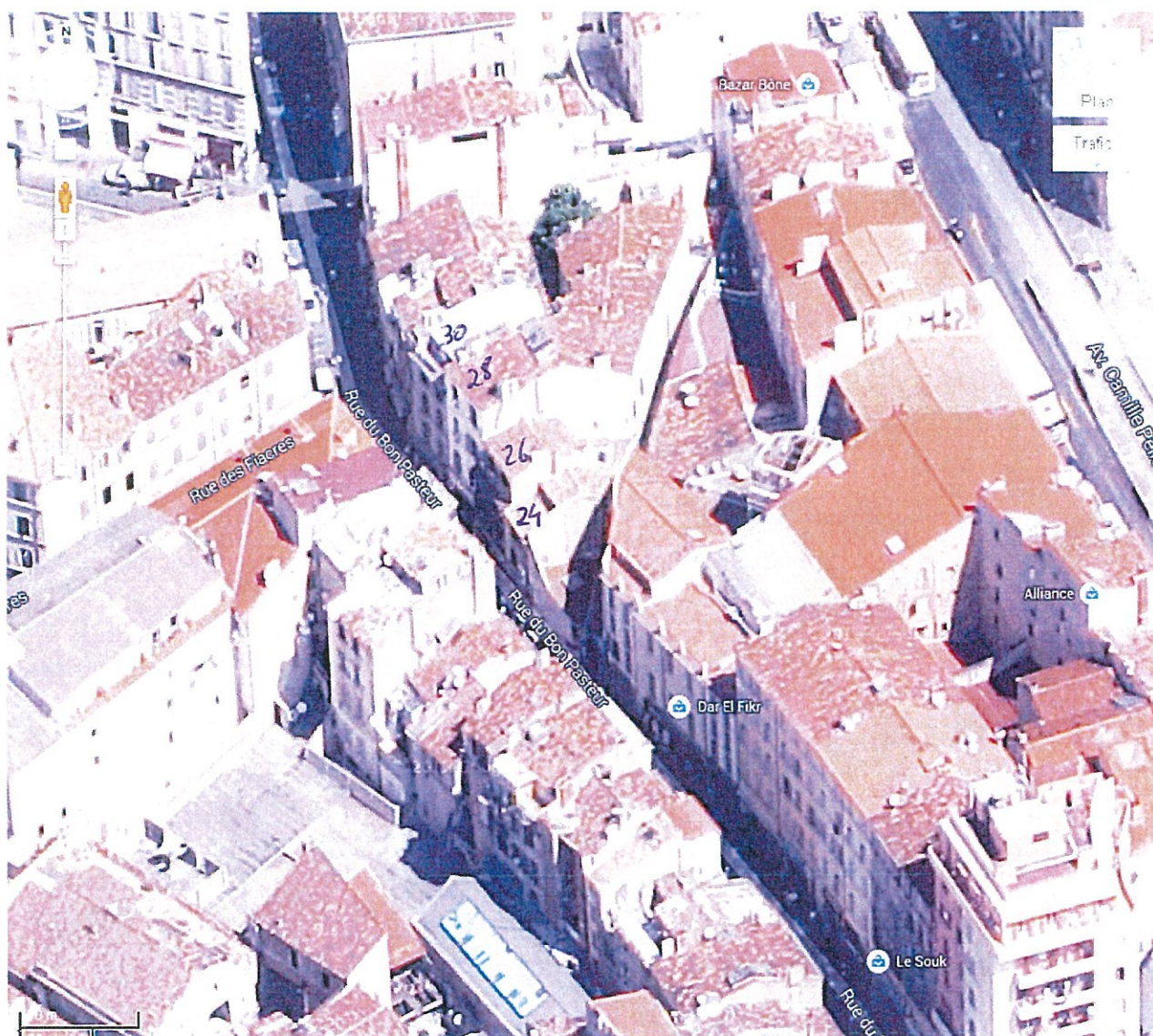
Vu pour être annexé
à l'arrêté n° 2015-24
du 13 AOUT 2015
pour l'arrêté
Le secrétaire Général

1 - LES PLANS

1.1 PLAN DE SITUATION

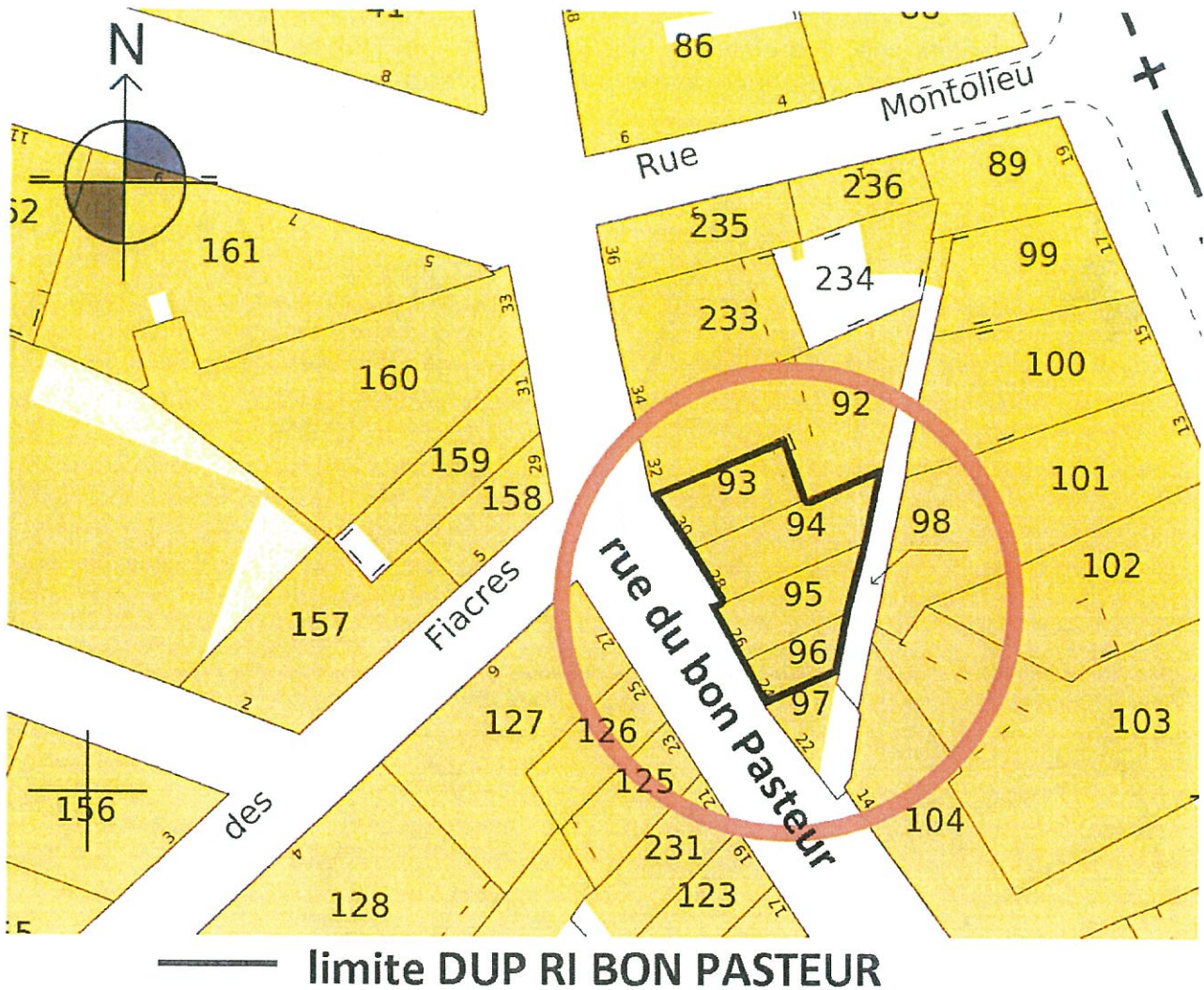
La rue du Bon Pasteur est située dans le 2^e arrondissement de Marseille, dans le quartier dit « Grands Carmes ». Elle est au cœur de l'agglomération marseillaise, à la limite extérieure Nord de l'hyper-centre et du centre historique, à l'ouest de l'arrivée de l'autoroute Nord et de la gare Saint Charles et à l'est de la zone portuaire.





1.3 PLAN CADASTRAL ET PERIMETRE DE LA DUP

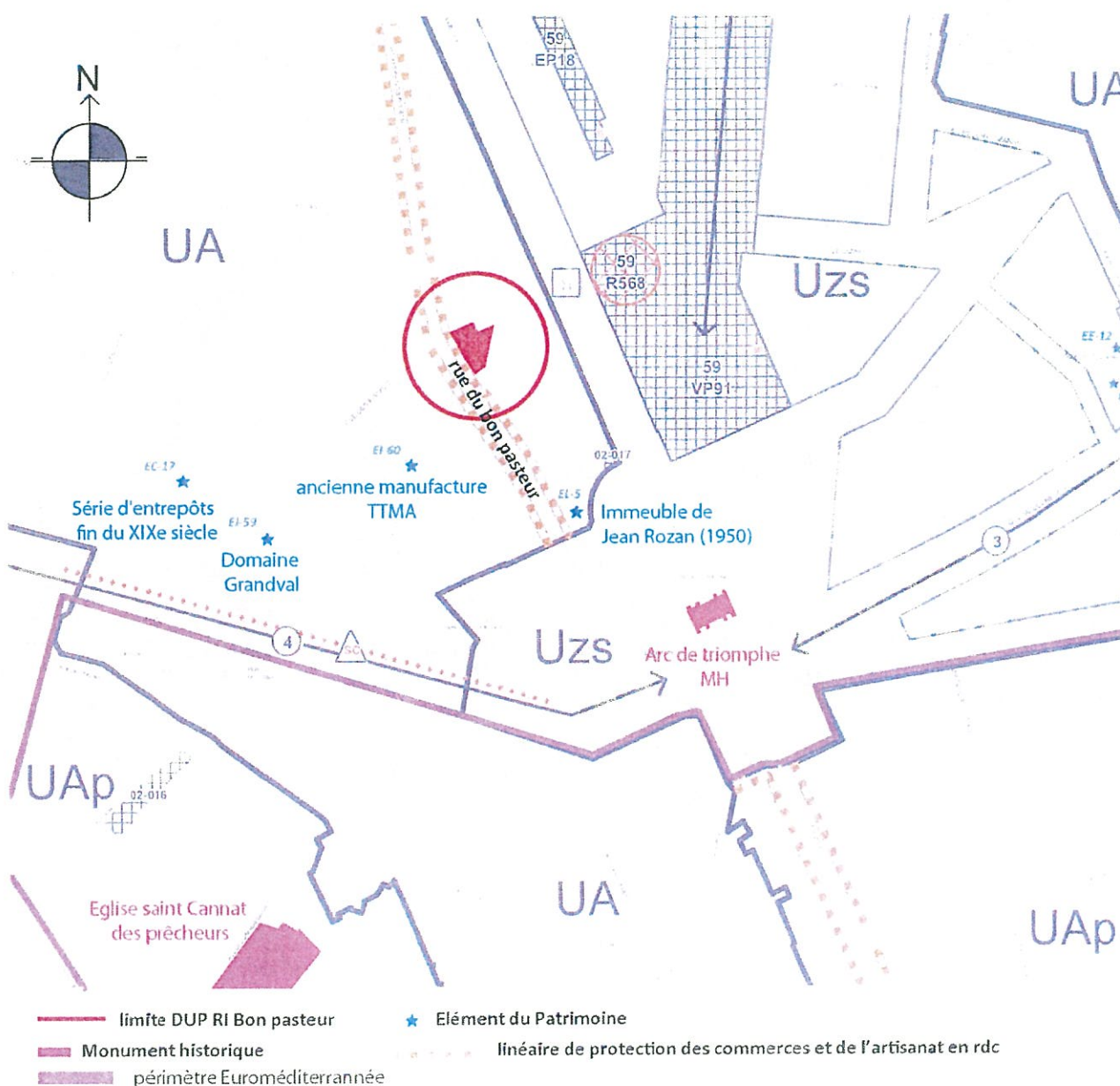
Les immeubles, visés par la Déclaration d'Utilité Publique, sont situés aux n°24, 26, 28 et 30, rue du Bon Pasteur et sont bâtis sur quatre parcelles indépendantes. Ils sont respectivement cadastrés : Quartier Grands Carmes, Section B n°96, n°95, n°94 et n°93.



1.4 PLANCHE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les immeubles sont situés en zone UA du P.L.U « Centre et tissu de type central » approuvé le 28 juin 2013.

Ils sont à proximité immédiate de l'arc de triomphe de la porte d'Aix et de plusieurs éléments du patrimoine. L'architecte des Bâtiments de France sera donc consulté obligatoirement pour les opérations de restauration envisagées.



ANNEXE 2

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° 2015-24
du 13 AOUT 2015Pour le Préfet
Le secrétaire Général

2 DESIGNATION DES IMMEUBLES

Liste des immeubles concernés par un programme de travaux déclarés d'utilité publique.

Louis LAUGIER

Adresses	Cadastre	Surface cadastrale	Nature du bien
30, rue du Bon Pasteur 13002 MARSEILLE	B 93	65 m2	Immeuble bâti traversant Bâtiment : 1 (R+4) 7 logements 1 local commercial
28, rue du Bon Pasteur 13002 MARSEILLE	B 94	85 m2	Immeuble bâti traversant Bâtiment : 1 (R+3) 6 logements 1 local commercial
26, rue du Bon Pasteur 13002 MARSEILLE	B 95	65 m2	Immeuble bâti traversant Bâtiment : 1 (R+3) 5 logements 1 local commercial
24, rue du Bon Pasteur 13002 MARSEILLE	B 96	37 m2	Immeuble bâti traversant Bâtiments : 1 (R+2 + comble en retrait) 1 logement 1 local commercial

1/2



Façade avant 30, rue du Bon Pasteur



Façade avant 28, rue du Bon Pasteur



Façade avant 26, rue du Bon Pasteur



Façade avant 24, rue du Bon Pasteur

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

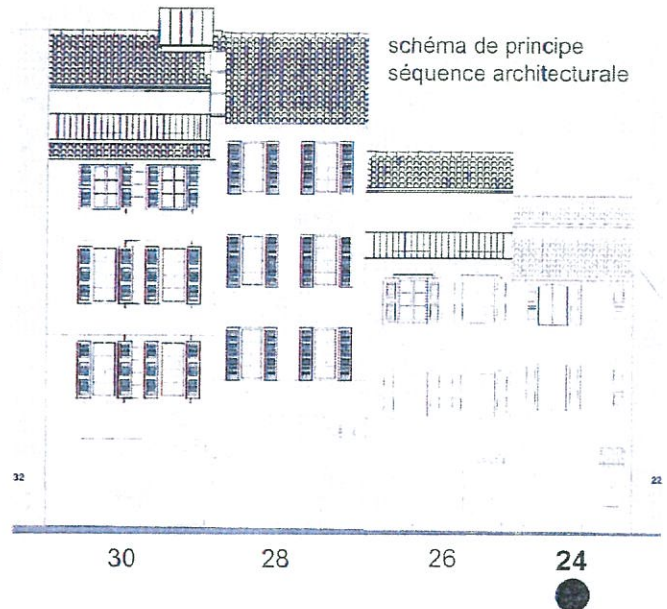
Adresse :24 rue du bon pasteur 13002
réf. cadastrale :B 96
Surface cadastrale : 37 m²

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux..... R+2 + comble en retrait
Eléments caractéristiques.....immeuble traversant
Affectation.....1.logement +1commerce
Commerce.....téléphonie

LES SERVITUDES

Monuments Historiques classés.....●
Périmètre Euroméditerranée.....●
Linéaire de protection des commerces en rdc.....●



DESCRIPTION ARCHITECTURALE

typologie : 1 travée 1/2

datation : 18° s.

Ce bâtiment s'élève de deux étages sur rez-de-chaussée entre deux mitoyens.

Une partie des combles en retrait par rapport à la rue du bon pasteur crée un troisième niveau non visible depuis la rue.

Au rez-de-chaussée, le commerce occupe la quasi-totalité de la parcelle. La porte d'entrée de l'immeuble, à l'origine sur le mitoyen avec le N°22 a été supprimée.

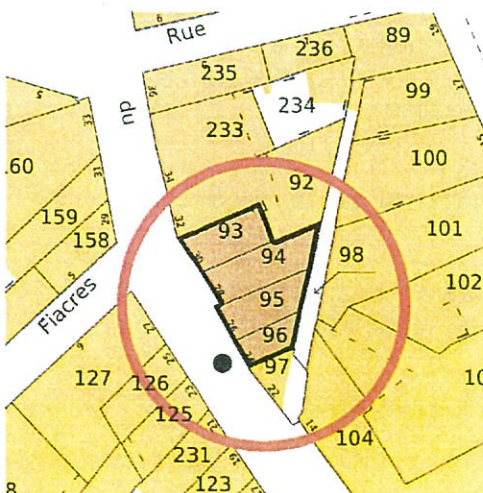
L'immeuble mitoyen n°22 a été démoli et remplacé par un local en rez-de-chaussée au XX° siècle masqué par un contrefort en maçonnerie (ancien mur de façade).

matériaux :

- rue bon pasteur : façade en enduit au ciment et à la chaux
- traverse arrière : enduit traditionnel 3 couches à la chaux
- modénature : encadrements de baie et bandeau en surépaisseur d'enduit - soubassement en surépaisseur (pierre froide) - baies cintrées
- menuiseries : anciennes en bois - volets persiennés - fenêtres à petits bois
- couverture ancienne en tuiles rondes marseillaises mises en courant et en couvert - gouttières en zinc.

1/2

24 rue du bon Pasteur



ANNEXE 3 Vu pour être annexé
à l'arrêté n° 2015-24
Le secrétaire Général du 13 AOUT 2015

Louis LAUGIER

Reçu au Contrôle de légalité le 27 octobre 2017



façade sur la traverse



commerce au rdc

RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Parties privatives.....

- Logement étages
 - mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
 - amélioration de la précarité énergétique
 - Devanture commerciale
 - restructurer la devanture soit par un traitement avec une devanture en applique soit par une devanture en feuillure en créant de simples encadrements de baie et un soubassement en surépaisseur. Dans ce cas il est nécessaire de revoir la proportion des ouvertures.- la porte d'entrée d'immeuble doit être dissociée de la devanture et restituée par une porte en bois inspirées des modèles du quartier à panneautage mouluré comportant une traverse dormante et une imposte vitrée, protégée par une grille à barreaux.
 - mise en place d'une vitrine fixe
 - dépose de tous les éléments non conformes en façade (climatiseurs, placages, coffre, store banne etc.)
- la largeur de l'immeuble étant réduite, et dans le cas où l'étage ne serait plus dédié au logement, un projet supprimant la porte d'entrée pourra être validé s'il respecte la typologie de l'immeuble.

2/2

Parties communes.....

- Volumétrie du bâti
 - à conserver
- Façade sur rue Bon Pasteur
 - nettoyage, reprise des fissures et restitution de l'enduit ciment en conservant le grain d'origine - En cas de réfection à neuf, réfection à l'enduit traditionnel de chaux 3 couches teinté dans la masse
 - restitution des encadrements de baies moulurés en surépaisseur d'enduit - restitution de la porte d'entrée d'immeuble en bois à panneautage modèle 18^e siècle- menuiseries (volets et fenêtres) en bois à restaurer ou remplacer - fenêtres double vitrage à petits bois - soubassement en surépaisseur.
- Façade sur traverse
 - réfection à neuf à l'enduit traditionnel de chaux 3 couches teinté dans la masse -suppression des branchements eaux usées en façade- soubassement en suépaisseur-
- Toitures
 - révision ou réfection suivant état par toiture pente similaire à l'existant - conservation du comble en retrait - couverture en tuiles rondes marseillaises rouge foncées mises en courant et en couvert.
- Cage d'escalier
 - mise aux normes
- réseaux
 - suppression des branchements anarchiques non conformes et mise aux normes
 - réduction des dépenses énergétiques et maîtrise des charges

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

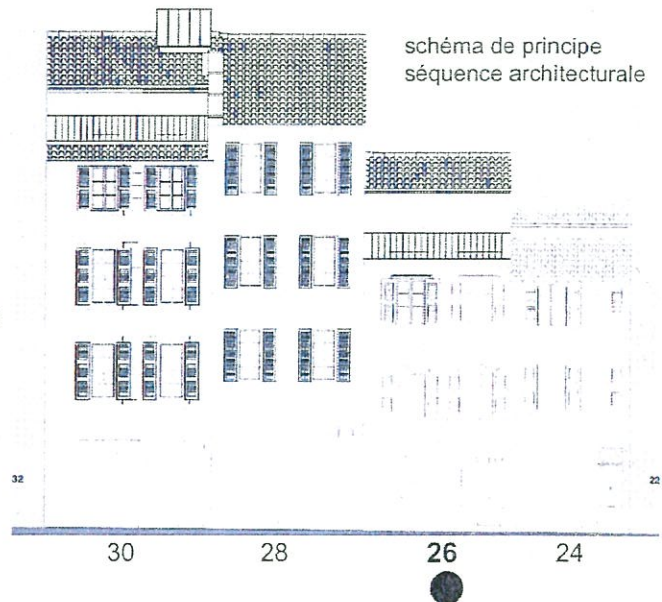
Adresse :26 rue du bon pasteur 13002
réf. cadastrale :B95
Surface cadastrale :65 m²

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux..... R+3
Eléments caractéristiques.....immeuble traversant
Affectation.....5.logements +1commerce
Commerce.....snack

LES SERVITUDES

Monuments Historiques classés.....
Périmètre Euroméditerranée.....
Linéaire de protection des commerces en rdc.....



DESCRIPTION ARCHITECTURALE

typologie : 2 travées

datation : 18° s.

Ce bâtiment s'élève de trois étages sur rez-de-chaussée, dont l'attique est en retrait, entre deux mitoyens.

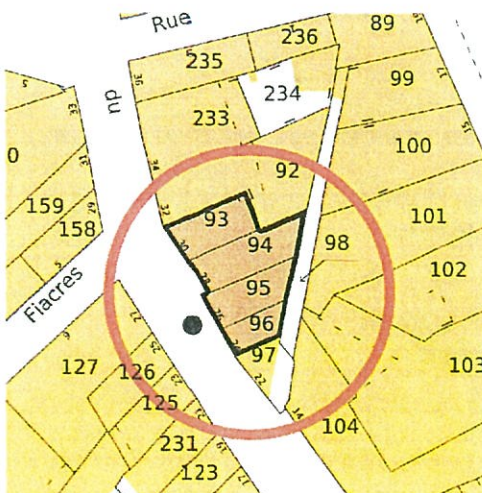
Au rez-de-chaussée, le commerce occupe la partie de la parcelle contigüe à la cage d'escalier qui dessert les logements des étages.

matériaux :

- façade sur rue bon pasteur : en enduit-ciment marseillais du 19° siècle - le cimentier E. Jouffrey y a apposé sa plaque
- façade sur traverse : enduit traditionnel à la chaux 3 couches
- modénature : encadrements et bandeau et corniche en surépaisseur d'enduit - décor avec filets gravés dans l'enduit - soubassement en pierre froide - baies à arc cintré au 1er étage - linteau droit au 2° étage -
- menuiseries anciennes en bois - volets persiennés - - fenêtres bois à petits bois
- couverture ancienne en tuiles rondes marseillaises mises en courant et en couvert - chéneau en zinc- étage attique avec débord de toit sur chevrons.

1/2

26 rue du bon Pasteur





façade sur la rue bon pasteur



commerce au rdc en 2014 - rajout de carrelage sur les placages

RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Parties privatives.....

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Logement étages - Devanture commerciale | <ul style="list-style-type: none"> - mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité - amélioration de la précarité énergétique - restructurer la devanture par un traitement de devanture en feuillure en créant de simples encadrements de baie et restitution du soubassement en pierre. il est souhaitable de revoir la proportion des ouvertures. - mise en place d'une vitrine fixe - dépose des éléments non conformes en façade (carrelages, placages, store banne etc.) - suppression de la peinture sur l'enduit et des filerie anarchiques |
|--|---|

Parties communes.....

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Volumétrie du bâti - réduction des dépenses énergétiques - Façade sur rue Bon Pasteur - Façade sur traverse - Toiture - Cage d'escalier - Réseaux | <ul style="list-style-type: none"> à conserver nettoyage et restitution du grain d'origine de l'enduit-ciment du 19^e siècle - si réfection à neuf, réfection à l'enduit traditionnel de chaux 3 couches teinté dans la masse conservation de la plaque du cimentier E. Jouffrey réfection des encadrements de baies moulurés en surépaisseur d'enduit et des filets gravés - revision de la porte d'entrée d'immeuble en bois - menuiseries (volets et fenêtres) en bois à restaurer ou remplacer - fenêtres à petits bois double vitrage. - restitution du soubassement en pierre - réfection à neuf à l'enduit traditionnel de chaux 3 couches teinté dans la masse - suppression des branchements hors normes - soubassement en surépaisseur - menuiseries (volets et fenêtres) en bois à restaurer ou remplacer - fenêtres à petits bois double vitrage. révision ou réfection suivant état par toiture pente similaire à l'existant et couverture en tuiles rondes réfection des solins par et étanchéité par méthodes traditionnelles - mise aux normes - suppression des branchements non conformes et mise aux normes - réduction des dépenses énergétiques et maîtrise des charges |
|---|--|

2/2

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

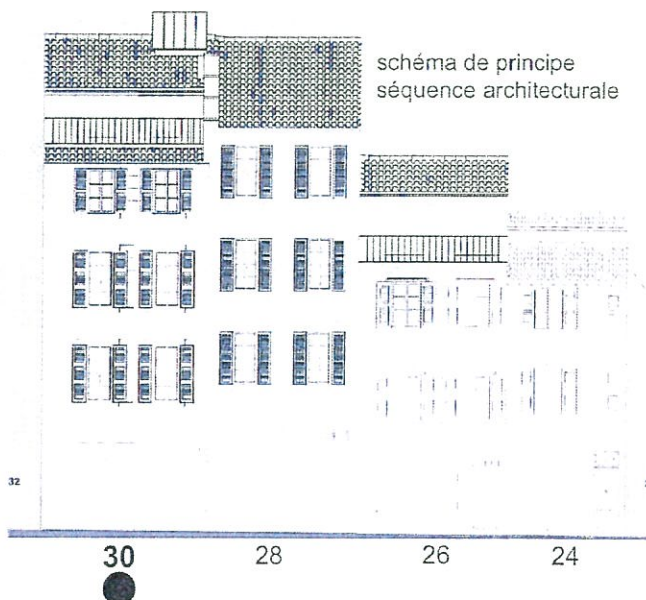
Adresse :30 rue du bon pasteur 13002
réf. cadastrale :B93
Surface cadastrale :65 m²

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux..... R+4
Eléments caractéristiques.....immeuble traversant
Affectation.....7 logements +1commerce
Commerce.....habillement

LES SERVITUDES

Monuments Historiques classés.....
Périmètre Euroméditerranée.....
Linéaire de protection des commerces en rdc.....



DESCRIPTION ARCHITECTURALE

typologie : 2 travées

datation : 18° s.

Ce bâtiment s'élève de quatre étages sur rez-de-chaussée entre deux mitoyens, le dernier est en attique. La façade a été remaniée au 19° siècle et l'enduit à la chaux remplacé par un enduit-ciment.

matériaux :

- façade sur rue bon pasteur : en enduit au ciment marseillais du 19° siècle

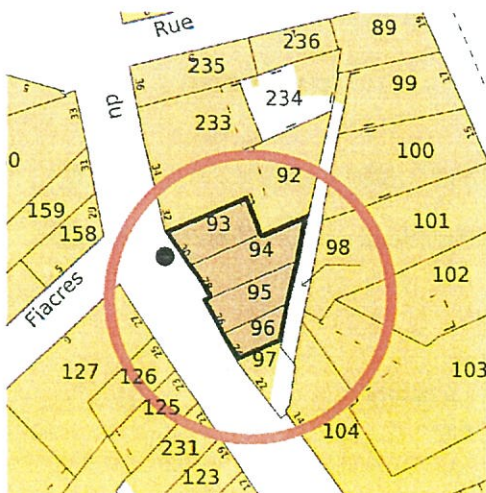
- modénature : bandeau en surépaisseur d'enduit et décor à filets gravés dans l'enduit- appuis de fenêtre et soubassement en pierre froide -

- menuiseries anciennes en bois - volets persiennés

-couverture d'origine en tuiles rondes marseillaises mises en courant et en couvert. débord de l'avant-toit sur chevrons -

1/2

30 rue du bon Pasteur





commerce en rdc

RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Parties privatives.....

- Logement étages
 - mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
 - amélioration de la précarité énergétique
- Devanture commerciale
 - traitement de la devanture par une devanture en feuillure
 - mise en place d'une vitrine fixe
 - dépose des éléments non conformes en façade (store banne, auvent etc.)

Parties communes.....

- Volumétrie du bâti
 - à conserver
- Façade sur rue Bon Pasteur
 - nettoyage de la façade et restitution du grain d'origine et du décor à filets gravés de l'enduit-ciment du 19^e siècle - si réfection à neuf, réfection à l'enduit traditionnel de chaux 3 couches teinté dans la masse
 - réfection des bandeaux et appuis de baies moulurés en surépaisseur d'enduit -
 - suppression des branchements non conformes en façade
 - menuiseries (volets et fenêtres) en bois à restaurer ou remplacer - fenêtres à petits bois double vitrage.
 - restitution du soubassement en pierre -
- Façade sur traverse
 - réfection à neuf à l'enduit traditionnel de chaux 3 couches teinté dans la masse
 - suppression des branchements non conformes en façade
 - menuiseries (volets et fenêtres) en bois à restaurer ou remplacer - fenêtres à petits bois double vitrage.
 - restitution du soubassement en pierre -
- Toitures
 - révision ou réfection suivant état par toiture pente similaire à l'existant et couverture en tuiles rondes marseillaises mises en courant et en couvert.
 - réfection des solins et des étanchéités par méthode traditionnelle (zinc et plomb) - matériau aluminé en toiture interdit
- Cage d'escalier
 - mise aux normes
- Réseaux
 - suppression des branchements non conformes et mise aux normes
 - réduction des dépenses énergétiques et maîtrise des charges

2/2

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

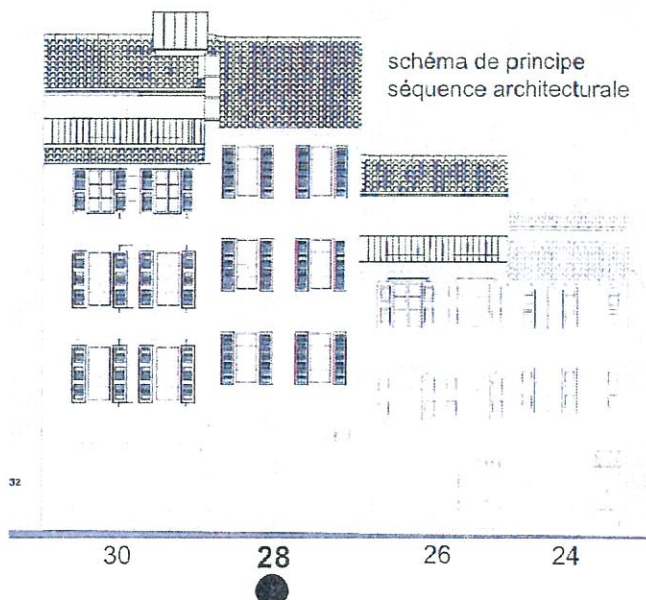
Adresse :28 rue du bon pasteur 13002
réf. cadastrale :B 94
Surface cadastrale : 85 m²

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux..... R+3
Eléments caractéristiques.....immeuble traversant
Affectation.....6 logements +1commerce
Commerce..... habillement

LES SERVITUDES

Monuments Historiques classés.....●
Périmètre Euroméditerranée.....●
Linéaire de protection des commerces en rdc.....●



DESCRIPTION ARCHITECTURALE

typologie : 2 travées

datation : 19° s.

La façade a sans doute été remaniée à la fin du 19° siècle (enduit-ciment marseillais, linteau des baies droits, chéneau, porte d'entrée 19°s).
Ce bâtiment s'élève de trois étages sur rez-de-chaussée entre deux mitoyens.

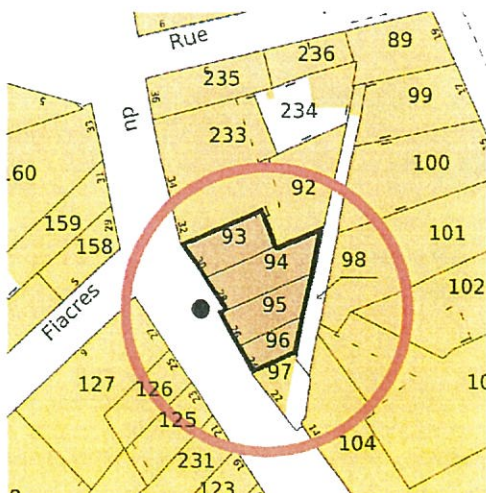
Au rez-de-chaussée, le commerce occupe la partie de la parcelle contigüe à la cage d'escalier qui dessert les logements des étages.

matériaux :

- façade sur rue bon pasteur : en enduit ciment marseillais du 19 ° siècle
- façade sur traverse : enduit traditionnel à la chaux
- modénature : bandeau en surépaisseur d'enduit , décor à filets gravés dans l'enduit-ciment - soubassement en pierre froide
- menuiseries en bois - volets persiennés - baies à linteau droit - fenêtres en bois à petits bois
- couverture ancienne en tuiles rondes marseillaises mises en courant et en couvert

1/2

28 rue du bon Pasteur





cage d'escalier



commerce au rdc en 2014 -

RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Parties privatives.....

- Logement étages
 - mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
 - amélioration de la précarité énergétique
- Devanture commerciale
 - restructurer la devanture soit par un traitement de la devanture en feuillure en créant de simples encadrements de baie ou restitution d'une devanture en applique. restitution du soubassement en pierre-
 - mise en place d'une vitrine fixe
 - dépose des éléments non conformes en façade (placages, store banne, fausse corniche etc.)

Parties communes.....

- Volumétrie du bâti
 - à conserver
- Façade sur rue Bon Pasteur
 - La façade a été ravalée récemment - nettoyage si nécessaire à l'eau basse pression
 - menuiseries bois à restaurer ou remplacer suivant état.
 - restitution du grain d'origine - nettoyage
- Façade sur traverse
 - réfection à neuf à l'enduit traditionnel de chaux 3 couches teinté dans la masse
 - menuiseries (volets et fenêtres) en bois à réviser ou remplacer - fenêtres à petits bois double vitrage.
 - restitution du soubassement en pierre -
- Toitures
 - révision ou réfection suivant état par toiture pente similaire à l'existant et couverture en tuiles rondes marseillaises mises en courant et en couvert.
 - réfection des solins et des étanchéités par méthode traditionnelle
- Cage d'escalier
 - mise aux normes
- Réseaux
 - suppression des branchements non conformes et mise aux normes
 - réduction des dépenses énergétiques et maîtrise des charges