



VILLE DE MEYREUIL

## QUARTIER LE PLAN DE MEYREUIL

INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES (article L424-1 du code de l'urbanisme)

---

CAHIER 10 JUILLET 2025

---

Maître d'ouvrage :  
Ville de Meyreuil 13590

---

ATELIER RANDUPSON - SAS URBANISTES  
10 rue Virgile Marron - 13005 Marseille  
randupson@gmail.com

---

# 1. LE CONTEXTE

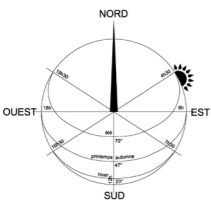
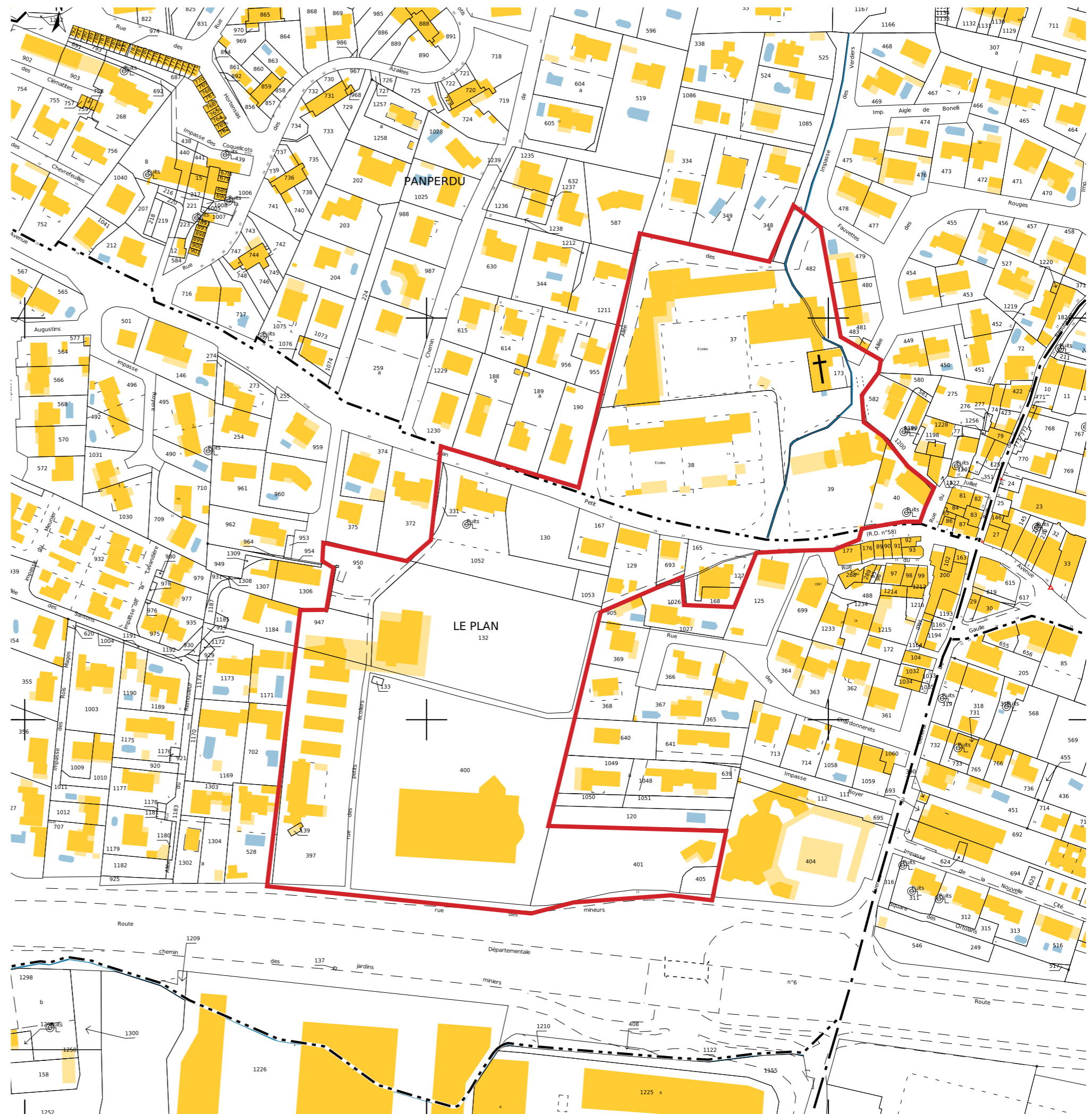
# 1. LOCALISATION



## 2. LE CADASTRE

échelle d'origine : 1/2000°

 Périmètre d'études



### 3. LE PLUI

Le site se trouve en zone **UBc**.

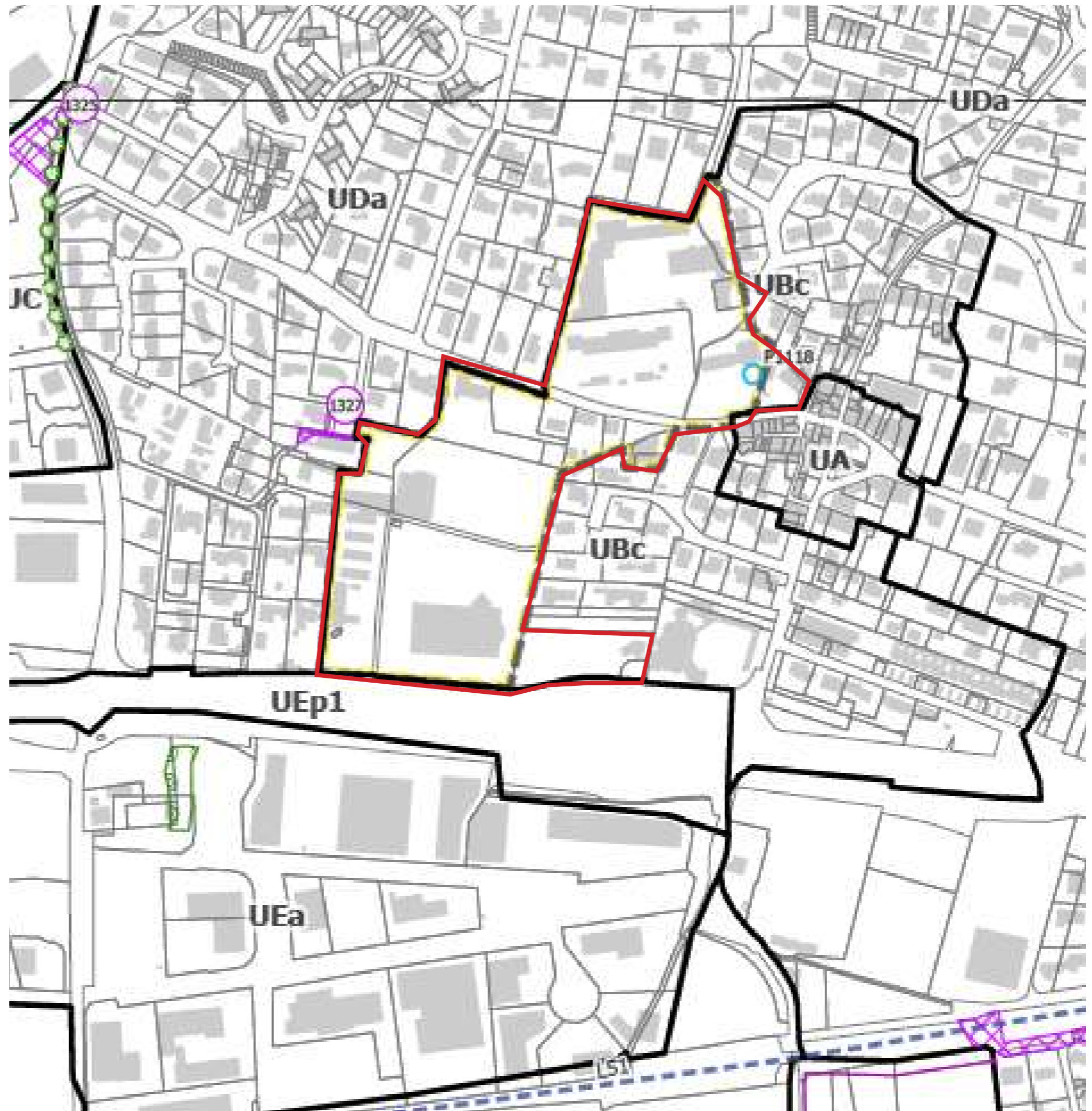
Emprise au sol : emprise au sol non réglementée pour la partie Nord. Emprise entre 20% et 30% pour la partie Sud.

Hauteurs : hauteur comprise entre 8 et 10m.

Implantation par rapport aux voies publiques : implantation à l'alignement ou avec un recul de 4m.

Implantation par rapport aux limites privées : implantation en limite séparative ou avec un recul de 4m.

 Périmètre d'études



## 4. RÉGLEMENTATIONS DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

### Code de l'urbanisme

#### Article L424-1

**Version en vigueur du 09 juillet 2016 au 25 novembre 2018**

Partie législative (Articles L101-1 à L610-4)  
Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions (Articles L410-1 à L480-16)  
Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables (Articles L421-1 à L427-2)  
Chapitre IV : Décision (Articles L424-1 à L424-9)

#### Article L424-1

**Version en vigueur du 09 juillet 2016 au 25 novembre 2018**

**Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105**

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

## 5.1. PHOTOS DU SITE - SECTEUR SUD



Parking Clairette



Parking Sud



Le Parc



Bordure arrière du gymnase



Façade Nord du gymnase



Entrée de la crèche Les Petits Meyreuillais

## 5.2. PHOTOS DU SITE - SECTEUR NORD



la Halle



Place existante



Carrefour Av. Jean-Pierre Gournes et Av. Jean Petit



Vue sur la deuxième place et sur l'école



Bâtiment de la Poste



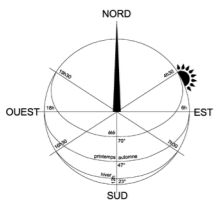
Entrée de l'école

## 6. ÉTAT EXISTANT

### PLAN DE VÉGÉTATION

échelle d'origine : 1/500°

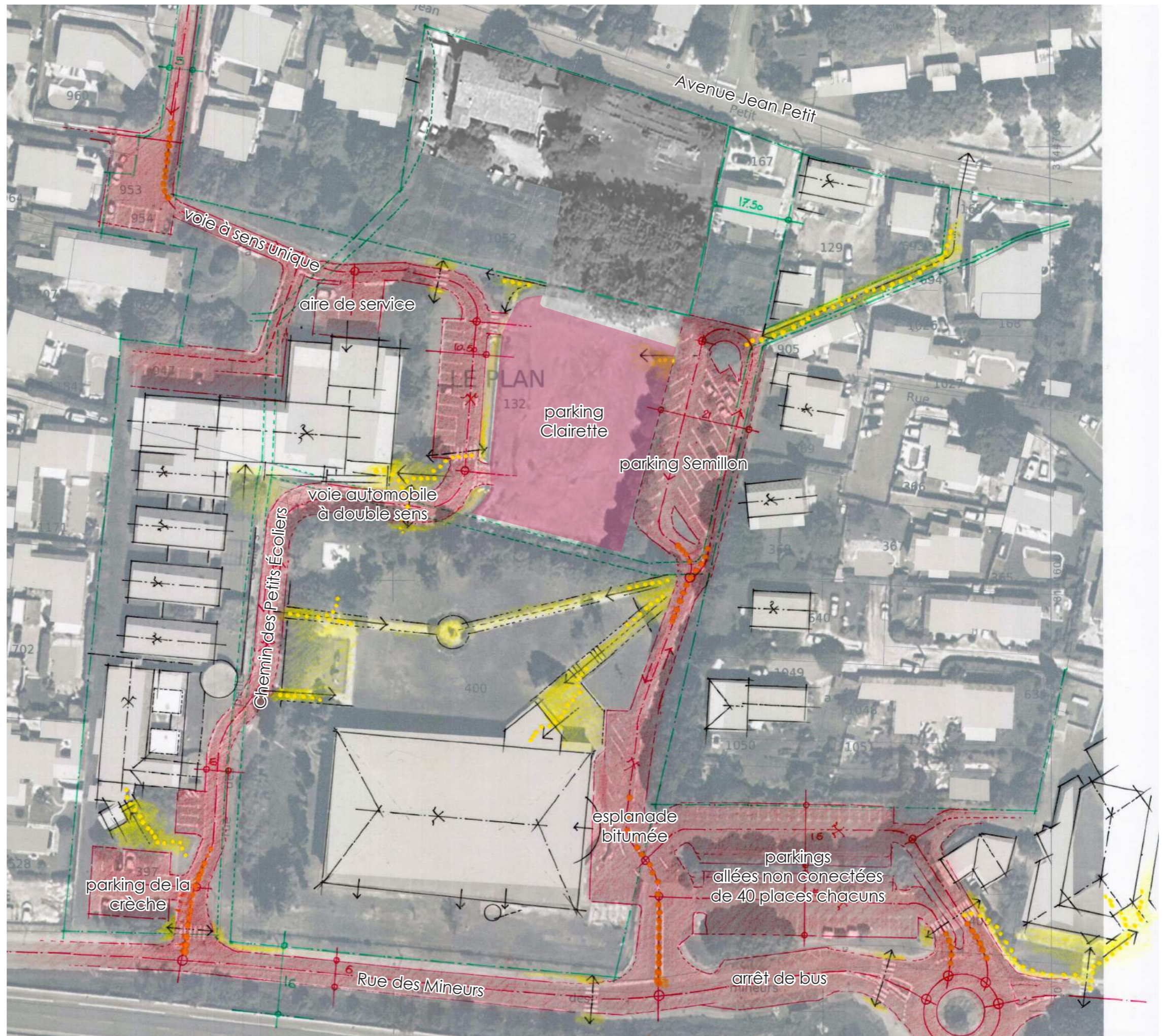
Le site, aujourd'hui, est assez bien arboré. C'est un potentiel, à préserver. Sur le présent schéma, tous les arbres sont identifiés, avec une indication de leur volume. Cela constitue une base pour le futur projet paysager. Dans notre région, le végétal est tributaire de l'eau. Le terrain présente une pente naturelle vers le sud-sud-ouest. L'idée sera de concevoir un système d'écoulement pluvial, associé aux plantations, avec le plus possible de noues, plutôt que des conduites enterrées.



## 7. ETAT EXISTANT PLAN DES VOIRIES

échelle d'origine : 1/500°

Les surfaces imperméabilisées sont importantes. Essentiellement en enrobé noir.  
La capacité des parkings est forte, et justifiée par la présence sur ce site de nombreux équipements publics.  
Le regard de cette réalité, incite à rechercher des circulations plus faciles, sans dégrader la capacité de stationnements.  
Le principal questionnement va porter sur la voie qui zigzague à l'Est de l'école maternelle.  
Une autre question posée est le lien trop faible entre le Nord (avenue Jean Mineur) et le Sud (boulevard des Mineurs).



---

## 2. PROPOSITIONS

## A. SECTEUR SUD

---

Cette partie Sud du Plan de Meyreuil possède de fortes potentialités : de multiples équipements publics, de l'espace, des arbres, une bonne accessibilité, ...

La proposition vise à donner des coups de pouce qualitatifs, sans mettre la révolution.

Une série d'actions douces, indépendantes les vus des autres, qui, au global, permettent de créer un vrai coeur de quartier.

Bien sûr, ces aménagements préfigurent la réflexion sur la partie Nord du Plan de Meyreuil.

Deux idées fortes :

- le Sud a une dominante végétale : le Grand Parc

- le Nord est plus minéral, urbain : la Grand Place.

Dans les suggestions pour ce coté Sud, un point important réside dans la desserte de l'école maternelle Laurent Chazal.

Aujourd'hui, le bâtiment est accessible par une voie, très routière, qui longe la façade, sans recul, ni confort.

Pourtant le nom est joli : « le chemin des Petits Ecoliers ».

Le concept se propose de créer une osmose ente l'école maternelle et le Parc Central; et, si la voie doit être maintenu (ce qui n'est pas certain) il faudra inventer un aménagement conforme au nom.

Une autre idée consiste à relier le Sud et le Nord.

Nous proposons un beau boulevard, à créer, bien droit, bien lisible, avec un mail planté pour se déplacer en vélo et à pied et, une chaussée automobile, à double sens offrant une très forte capacité de stationnement.

Sur le terrain, quelques beaux arbres se sont développés.

C'est une bonne base.

Ce couvert végétal pourra être amplifié et constituer un vrai Parc Central, unitaire depuis la future résidence jusqu'au gymnase.

Ce parc est un poumon vert pour tout le quartier.

C'est aussi le parvis de tous les équipements.

Dans le schéma d'aménagement de la partie Sud du Coeur du Plan de Meyreuil ci-après, une solution de desserte de l'école maternelle Laurent Chazal est proposée.

Elle consiste à traiter les deux cotés de la voie transversale Ouest / Est avec du stationnement en épis.

Ces places de parking seraient utilisées aux heures d'entrée et de sortie de l'école.

Des places paysagères, sur un sol infiltrant...

et une allée piétonne conduisant à la maternelle, toute proche.

Une grande commodité pour les parents-automobiles.

De plus, dans ce dispositif, une surface d'espace vert central pourrait être affectée à l'école, constituant une cour-jardin pédagogique.

Concernant les Fêtes Foraines, la prairie centrale pourrait avoir un empierrement de ballast,

sur 40 centimètres, drainé, compacté, recouvert par une couche de 5 centimètres de terre.

Cette technique permet un sol circulaire aux engins lourds.

Certes, cela n'offre pas un gazon anglais, mais plutôt, une prairie de jeux, utilisable pour de nombreuses activités de sports et loisirs.

# A.1. PLAN D'ENSEMBLE - SECTEUR SUD

échelle d'origine : 1/500°

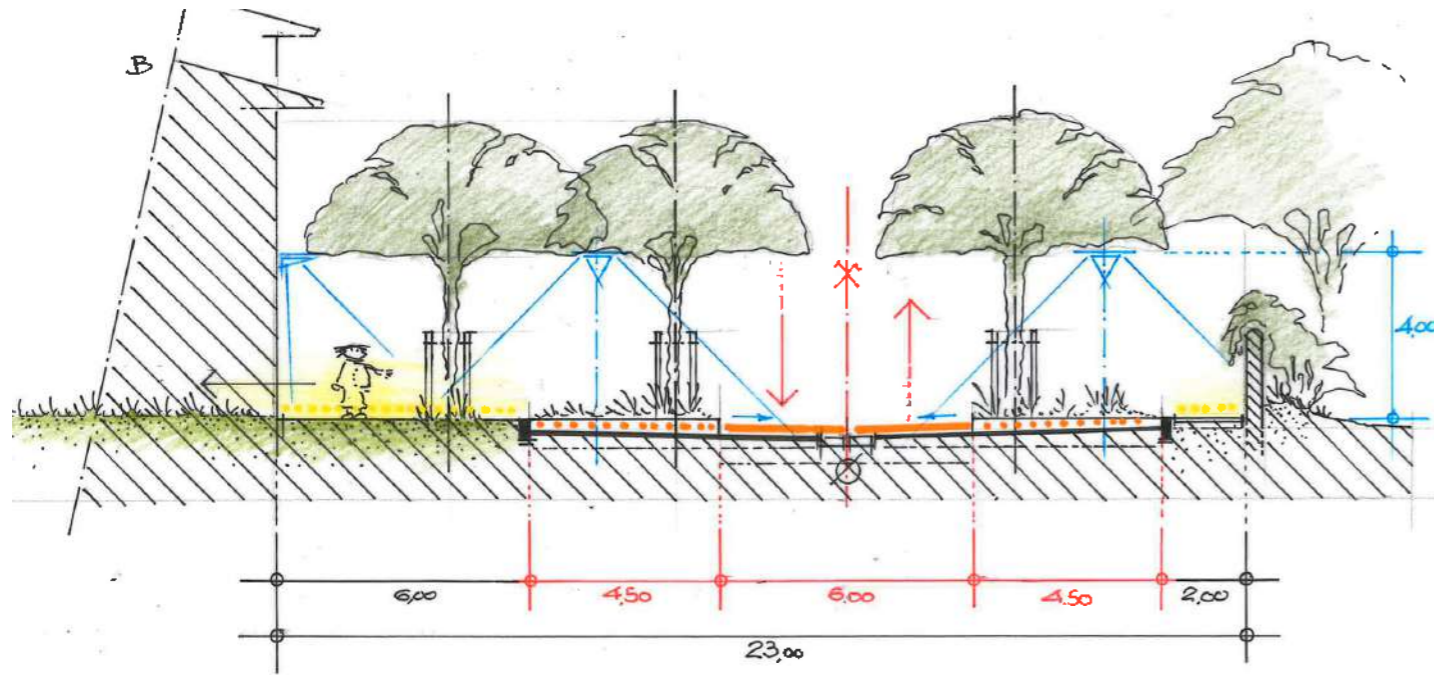
- 1**  
PROJET RÉSIDENTIEL FUTUR  
Programme mixte de commerces et d'une trentaine de logements sur parking.
- 2**  
BOULEVARD A CRÉER  
du nord au sud, sur une emprise large, incluant le parking Sémillon, avec capacité de stationnement (50 places environ), et allée piétonne sous mail.
- 3**  
LE GRAND PARC PUBLIC  
en partie existant, incluant le parking Clairette, pour offrir un vaste espace vert de presque un hectare, au coeur du Plan de Meyreuil, comportant des jeux d'enfants, des agrès, des prairies de jeux, des ilots de fraîcheur... et le parvis du gymnase, de l'école maternelle, de la crèche.
- 4**  
VOIE DE SERVICE  
à créer à partir de la chaussée existante, désimperméabilisée, intégrée aux aménagements paysagers, circulation limitée à l'entretien, les pompiers...
- 5**  
FACADE NORD DU GYMNASE  
à rendre intéressante par une grande paroi d'escalade sur toute la hauteur, sur toute la longueur, même un peu plus. Amélioration de l'esplanade d'entrée pour la rendre belle et confortable.
- 6**  
PARKING AU SUD DU GYMNASE  
une trentaine de places, avec double accès et couverture par une nappe de panneaux photovoltaïques de 500m<sup>2</sup>.
- 7**  
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS  
pour rendre le site plus affable, pour renforcer le patrimoine d'arbres, pour atténuer les futures canicules...



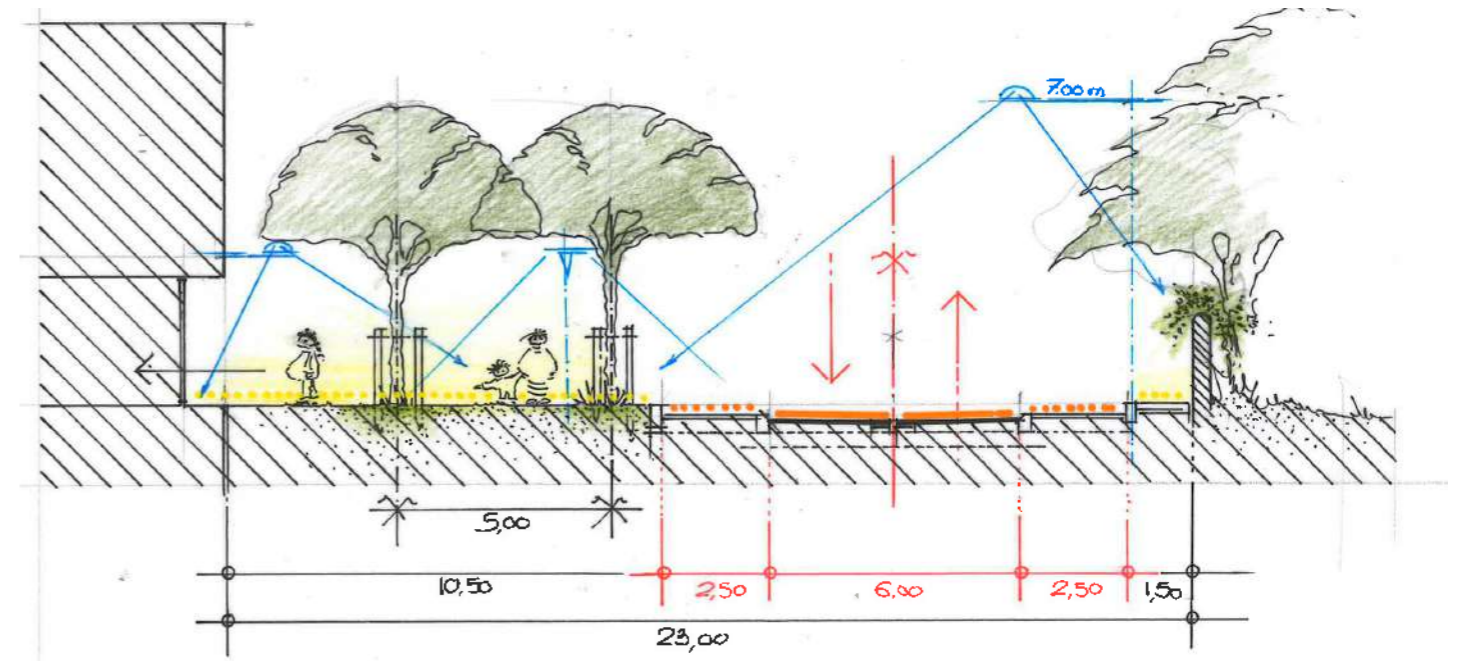
# A.2. LE NOUVEAU BOULEVARD ET LES DEUX FACES DU GYMNASÉ

## COUPES DE PRINCIPE

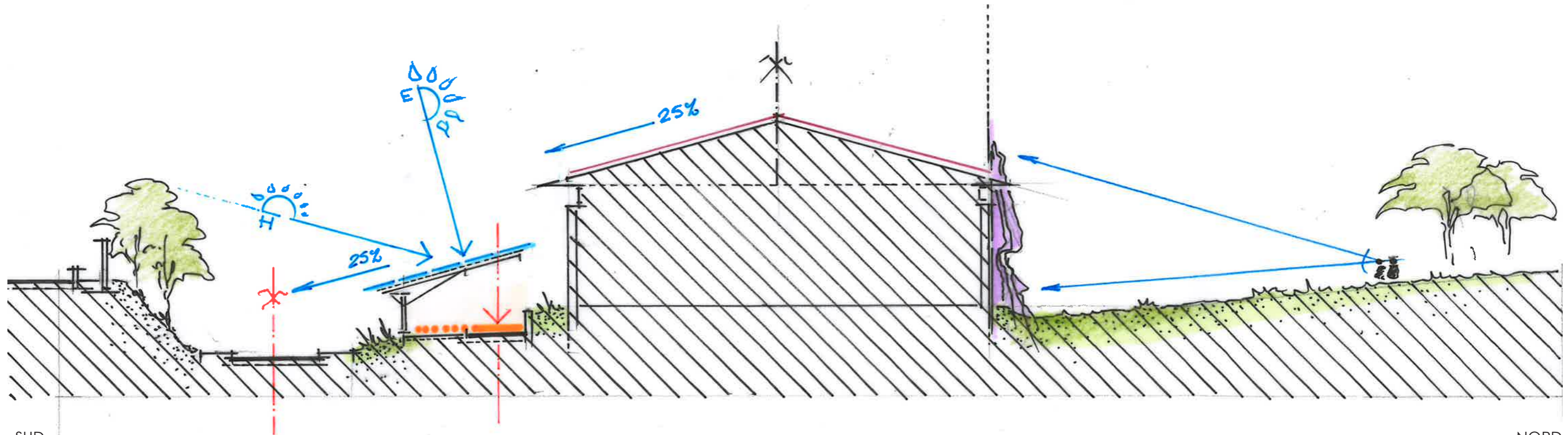
échelle d'origine : 1/100°



Boulevard dessiné sur le plan d'ensemble  
 stationnement en bataille



Boulevard dessiné sur la variante «une construction dans le parc»  
 stationnement en créneau  
 large chemin piéton sous un mail d'arbres



SUD  
 allée de stationnement  
 sous un auvent photovoltaïque

NORD  
 escalader la face Nord  
 mur d'escalade couvrant tout le bâtiment

---

**B. SECTEUR NORD**

# B.1. PLAN D'ENSEMBLE - SECTEUR NORD

échelle d'origine : 1/500°

Le secteur Nord du coeur de quartier du Plan, possède une vocation nette : créer une place publique, grande et belle, vivante et arborée, à partir des espaces existants.

Pour cela, la base sera la modification du système viaire :

- voie naturelle Est / Ouest
- piétonnisation de l'avenue Jean Petit

Ensuite, il faudra se pencher sur l'attractivité commerciale et de services à partir de locaux existants ou de volumes à construire. Enfin, les espaces publics seront à aménager : emmarchements, dallages, plantation d'arbres, éclairage. Une attention toute particulière sera accordée au stationnement, au plus près des destinations.



## B.2 LA VOIE NOUVELLE OUEST-EST

échelle d'origine : 1/200°

« TOUS LES PLATANES SONT CONSERVÉS ! »

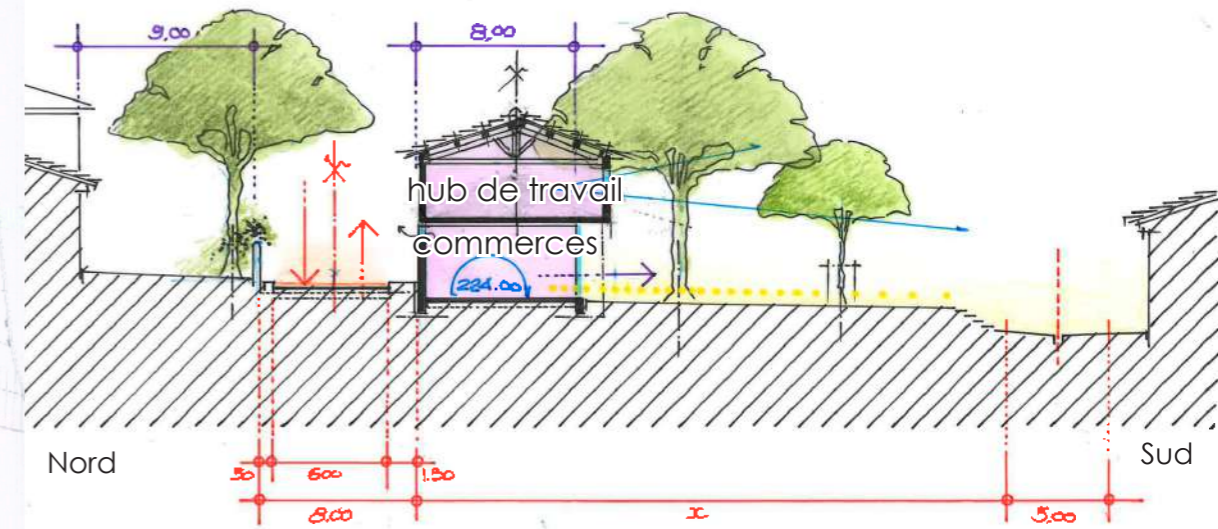
et la voie trouve sa place, entre l'école primaire et les nouveaux commerces en front de la place publique.

Avantages : seul un arbre de faible qualité, mangé de lierre, serait à enlever.

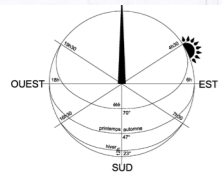
Le projet, très contextuel, s'installe en douceur...



- La voie nouvelle passe au sud des arbres de la cour  
- La halle commerciale s'implante au nord des arbres de la place



Variante avec un Hub de travail au dessus des commerces



## B.3 PROJET EVENTUEL - LA PARCELLE AY40 (hors programme)

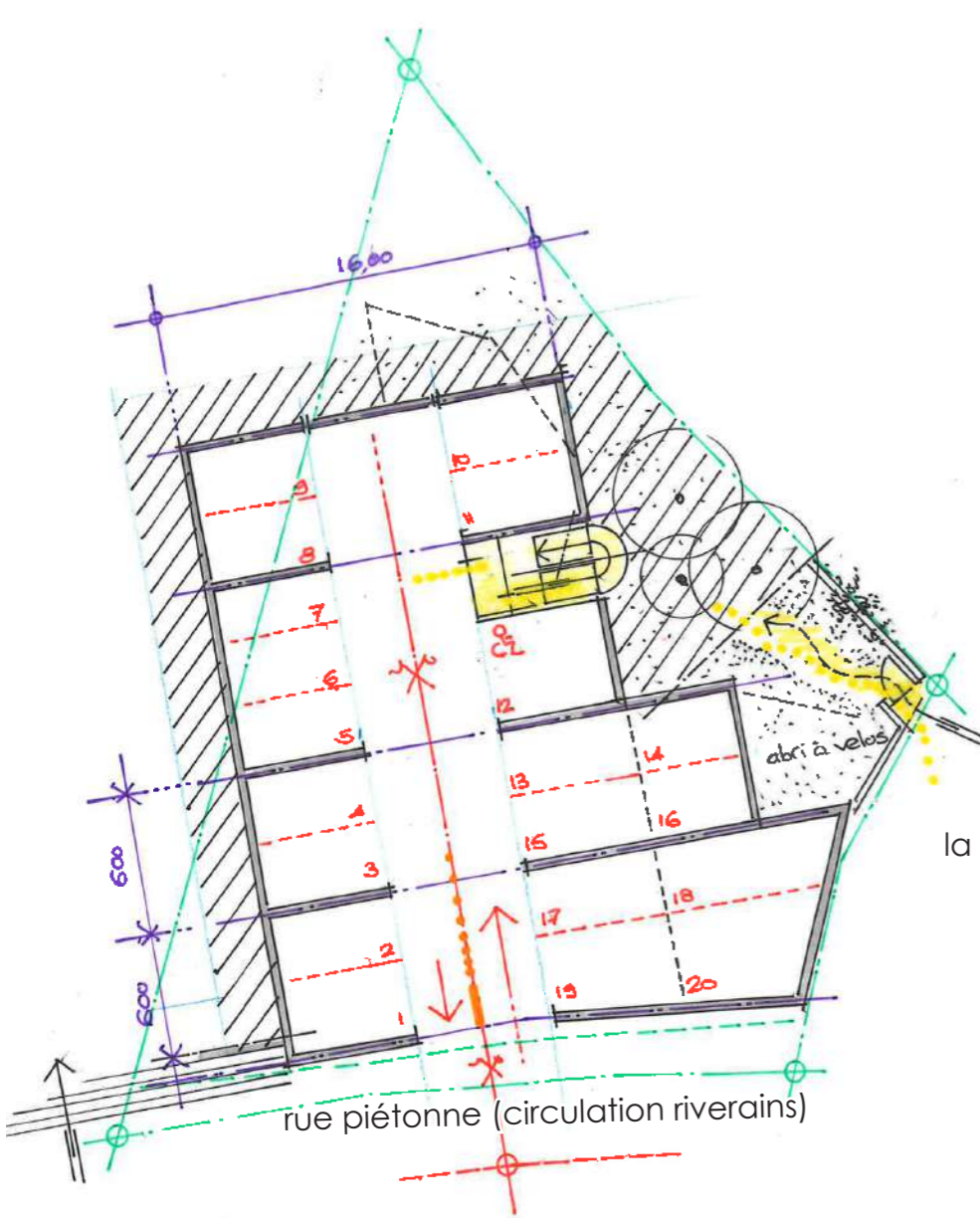
échelle d'origine : 1/200°

C'est un terrain de 865 m<sup>2</sup> particulièrement sensible car il constitue le front de la place publique sur son coté Est, tout à coté de l'ancienne Poste.

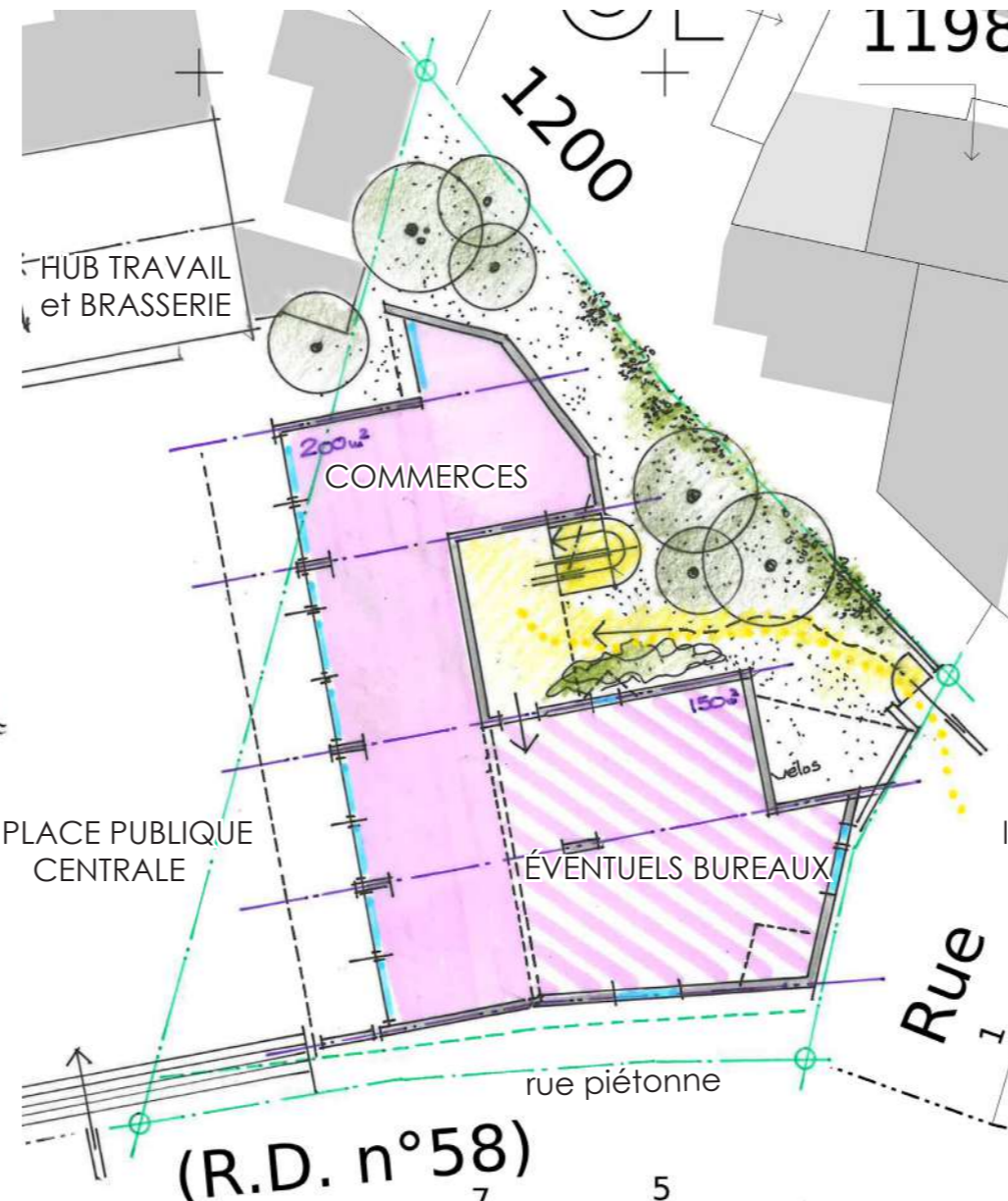
Là, il serait extrêmement intéressant de développer un projet privé à programme mixte :

- stationnement en infrastructure
- commercial au niveau de la place (+ hub-travail sur l'arrière ?)
- logements en étage

La faisabilité par rapport aux règles du PLUi reste à affiner, mais l'essentiel est d'instaurer une veille foncière, et avoir à l'esprit le caractère stratégique de ce foncier.



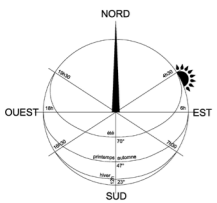
PLAN INFRASTRUCTURE



PLAN RDC



PLAN ÉTAGE



## C. SYNTHÈSE

---

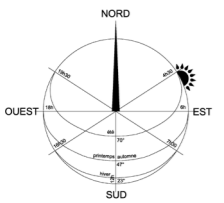
# C.1. PLAN DE SYNTHÈSE NORD ET SUD



Le concept de coeur du site du Plan de Meyreuil s'appuie sur deux composantes :

- le NORD c'est une GRAND PLACE, animée, dense, commerciale, minérale sous un couvert de platanes...
- le SUD c'est un PARC CENTRAL, avec une forte présence naturelle, des prairies, du sport et des loisirs...

Cette dualité, pour bien vivre, impose un remodelage des voies publiques et le renforcement de la capacité en stationnement.



# C.2. PLAN D'ENSEMBLE SECTEURS NORD ET SUD



### C.3. L'AVENUE JEAN PETIT : PIÉTONNE



L'avenue Jean Petit

