

LA VILLE DES REZ-DE-CHAUSSÉE

Evoquer la ville des rez-de-chaussée pour l'extension d'Euromed traduit notre conviction que la qualité d'un projet urbain réside in fine en grande partie dans la richesse de ses rez-de-chaussée: le sol urbain est, par excellence, la strate qui exprime la pluralité des usages de la ville, dans toute leur complexité. Une ville réussie passe avant tout par soin apporté à ses rez-de-chaussée.

Usages

Les rez-de-chaussée appartiennent à tous. La rue est certes définie par son espace public mais ses usages et ses ambiances mettent également en jeu l'espace bâti du rez-de-chaussée, qui définit fondamentalement l'identité d'une voie, d'un boulevard. L'animation commerciale ne pouvant être une réponse unitaire à l'échelle de 170 hectares, la question posée porte dès lors sur les qualités que l'on peut attendre d'une rue. Quelle place peut-on réserver à des activités et services qui peinent souvent à trouver une place dans des quartiers neufs ? Comment habiter le rez-de-chaussée en préservant l'intimité du logement et les qualités de la rue ?

Limites

Le rez-de-chaussée est le lieu des rencontres entre le public et le privé, entre le bâti et l'espace ouvert, entre le végétal et le minéral, etc. Ces rencontres induisent des seuils à traiter, des porosités à ménager, des frontières à marquer qui ne peuvent se limiter aux seuls périmètres administratifs ou techniques. Le débordement d'une terrasse de café sur un trottoir, le parvis d'un équipement public, le hall d'entrée de l'immeuble, le jardin privé qui déborde sur la rue sont des lieux de transition et de frottement dans lesquels se jouent la qualité d'un projet urbain, l'épaisseur de sa perception. La ville souple proposée pour Euromed 2 met l'accent sur ces mises en relation.

Modus operandi

La rue est l'articulation entre deux logiques souvent disjointes : l'aménagement d'une surface (l'espace public) et l'édification d'un volume (les bâtiments). Ces logiques de projet sont portées par des acteurs multiples et financées par des circuits bien distincts. Le rez-de-chaussée est un «produit immobilier» souvent marginal dans le bilan d'une opération et complexe dans sa commercialisation. Variable d'ajustement en fin de colonne, il est pourtant l'interface indispensable et stratégique des bâtiments avec la ville.

Légende :

 **Règlementation**

 **Prescriptions**

 **Recommandations**

 **Notes pour Boîte à Outils**

 **Cf. Boîte à Outils**

A AXES PORTEURS D’USAGE

Identités linéaires

- Dominantes d’ambiances
- Alternances entre bandes à dominante paysagère et bandes urbaines
- Les traversées : dominantes programmatiques
- Carte des flux piétons

De grandes voies historiques

- Un ancrage des identités

La corniche, une promenade de l’exceptionnel

- Une promenade de l’exception

La rue de Lyon

- Un axe fédérateur historique

Le Parc

- Retrouver la géographie de la vallée

Les traverses est-ouest

- Liens urbains à toutes les échelles et débouchés sur la mer

L’axe des événements/le mail/Bvd Oddo-Gèze

- Un axe fédérateur
- Du Parc à la mer

Le boulevard Allar

- Boulevard résidentiel

Les traverses piétonnes au travers des Crottes et du Canet

Le boulevard Fernand Lesseps

- Le boulevard actif

Le cours d’Anthoine

- Quand le Parc se fond dans la ville

B INVENTER LES REZ-DE-CHAUSSÉE

Le Plan des rez-de-chaussée

Occupation des Rez-de-chaussée

- Rez-de-chaussée et devoir d’invention
- Les typologies de Rdc
- Les hauteurs possibles
- La problématique du stationnement à l’ilot

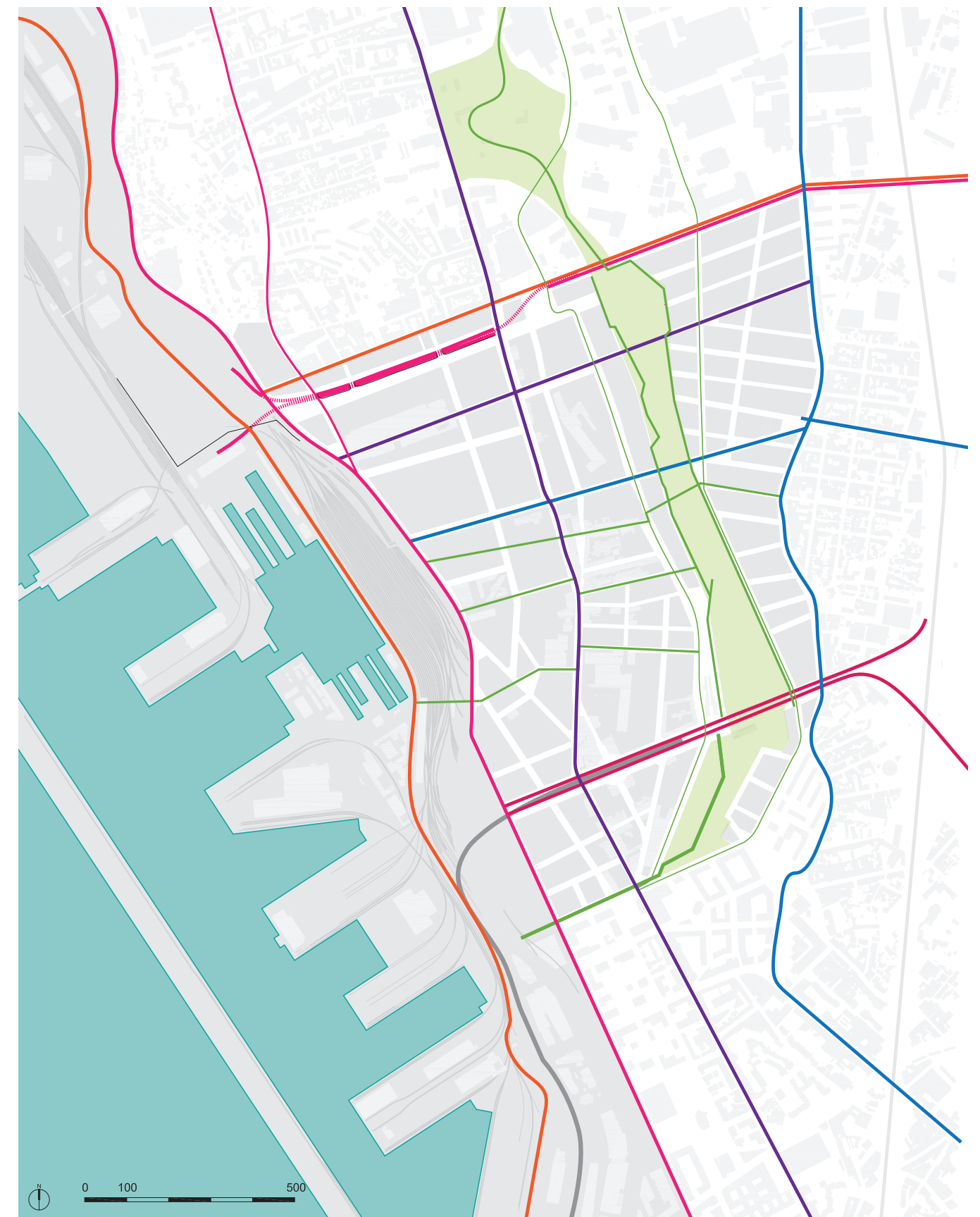
Identités linéaires

Le secteur de l'Extension présente des spécificités, identités, au delà des secteurs/quartiers identifiés précédemment. Dans cette partie, la continuité des axes avant tout à partir des usages qu'ils offrent. Il ne s'agit pas de leur appliquer une logique de spécialisation mais de considérer qu'il n'y a pas une donne uniforme et chacun de ses axes contribue à un récit global par des usages et des paysages spécifiques.

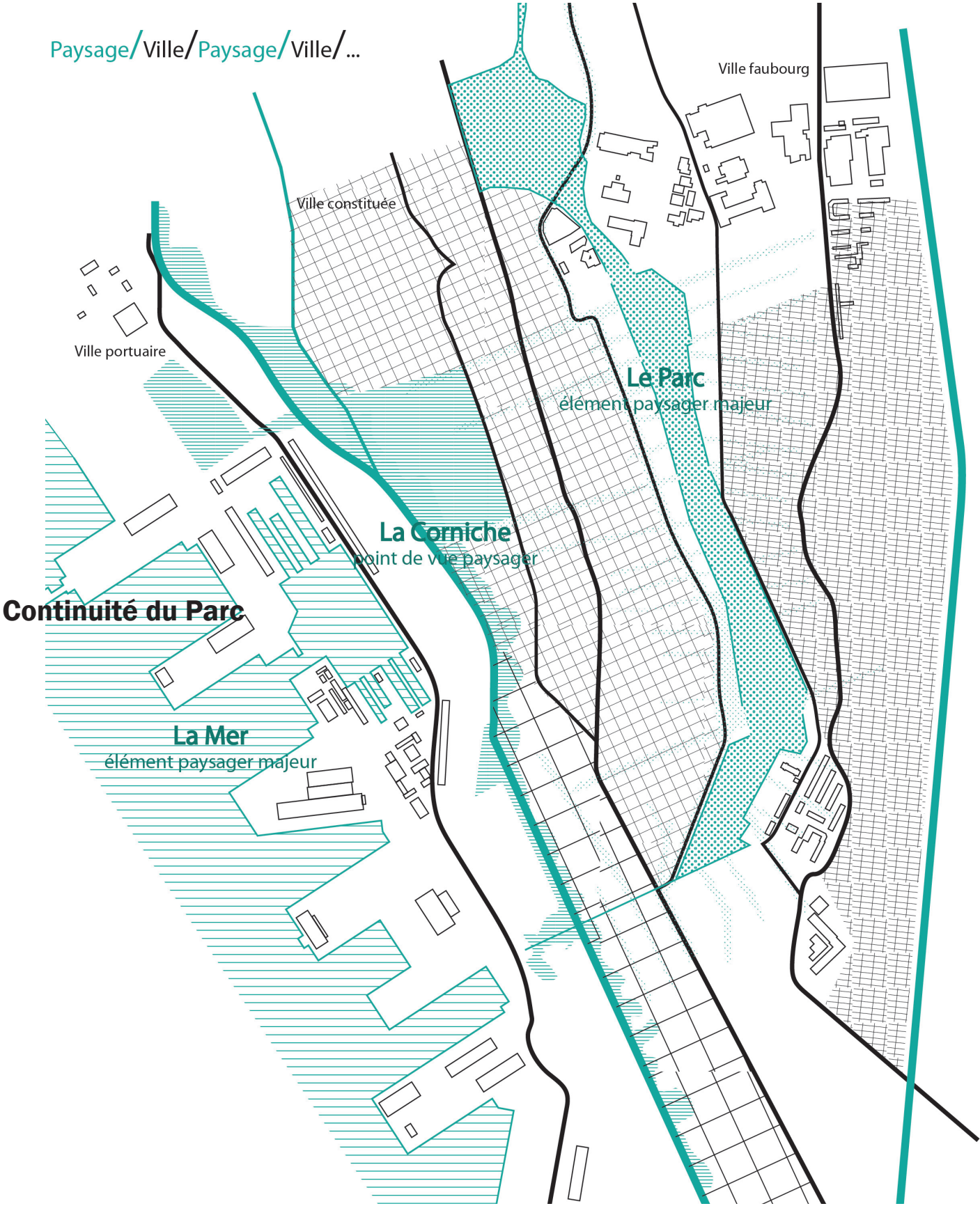
Ces spécificités sont portées par des ancrages historiques (par exemple la rue de Lyon), formels (voies débouchant sur la Corniche et la Mer), ou des dominantes programmatiques (l'axe des événements)...

Si les voies Nord-Sud sont souvent des axes historiques, suivant naturellement la géographie douce du vallon des Ayagalades, les voies Est-Ouest offrent une vision transversale de cette géographie, et en particulier des vues directes vers le Parc et/ou la mer, les deux éléments paysagers majeurs du site, et aboutissent sur la Corniche, espace public majeur de l'Extension.

Dominantes d'ambiances



Alternance entre bandes à dominante paysagère et bandes urbaines



Les traversées : dominantes programmatiques



La modélisation des flux piétons dans l'extension d'Euromed caractérise la fréquentation des rues et espaces publics de l'extension. Elle superpose l'ensemble des usages modélisables a priori (domicile-travail, domicile-études, domicile-commerces, déplacements professionnels, etc.) et est donc la résultante immédiate de la programmation des différents quartiers, de la répartition des transports, de l'organisation de la trame viaire et des continuités avec les quartiers existants. Etablie à partir d'un découpage en 53 secteurs, «centroïdes» modélisant l'origine ou la destination des piétons.

Son analyse confirme l'importance de la rue de Lyon, de la Corniche et du binôme axe des événements/mail piéton, axes très empruntés et donc très favorables à l'implantations de commerces et de programmes événementiels.

La traversée du parc y apparaît également comme une pratique courante, ancrant cet équipement métropolitain dans les usages quotidiens.

Carte des flux



De grandes voies historiques

Un ancrage des identités

Le site de l'Extension est constitué d'enclaves industrielles, ferroviaires, portuaires de grande taille. Il est néanmoins traversé par des axes historiques structurants à l'échelle de Marseille et sa métropole, suivant la topographie douce de la vallée des Aygalades. Sa traversée nord-sud se lit ainsi à grande échelle tandis que les voies est/ouest, transversales à la vallée restent aujourd'hui confidentielles.



Le boulevard de la Corniche



Un espace métropolitain

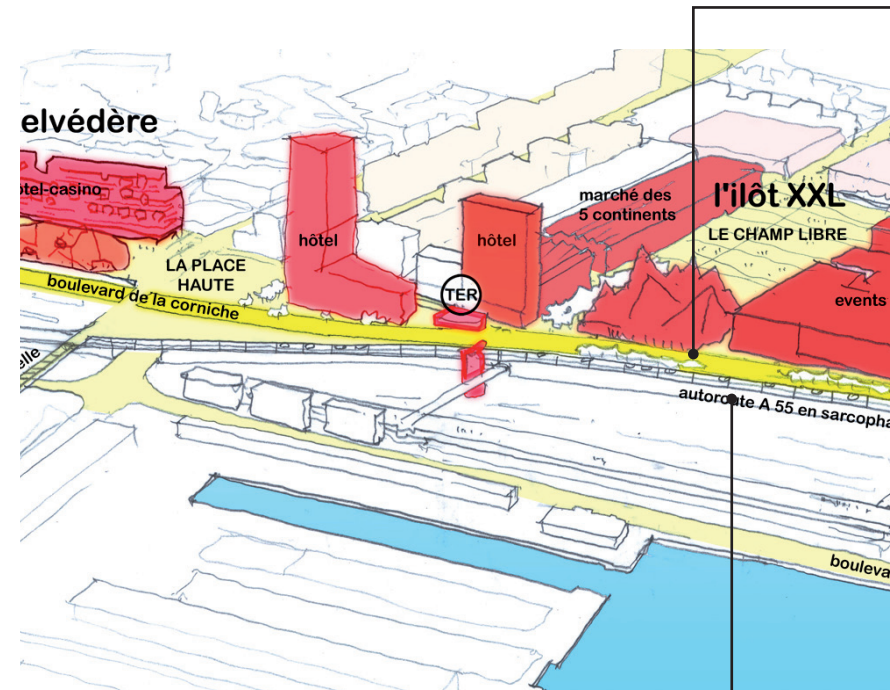
Le boulevard de Corniche propose de créer un lien nouveau et structurant, en prolongation de la rue de Paris, en surplomb du faisceau ferré et du port, et lié au boulevard littoral au delà du Cap Pinède.

Ici, les infrastructures prennent une place prépondérante. Les nouveaux aménagements ne les nient pas, mais organisent une nouvelle topographie pour que la proximité des infrastructures deviennent des éléments de paysage plutôt que des sources de nuisances.

Cette évidence d'une continuité publique retrouvée trouve son apogée sur la place haute, grand espace public situé à l'articulation entre l'Axe des Événements, l'emprise des silos et l'îlot majeur XXL, offrant un panorama unique sur la mer.

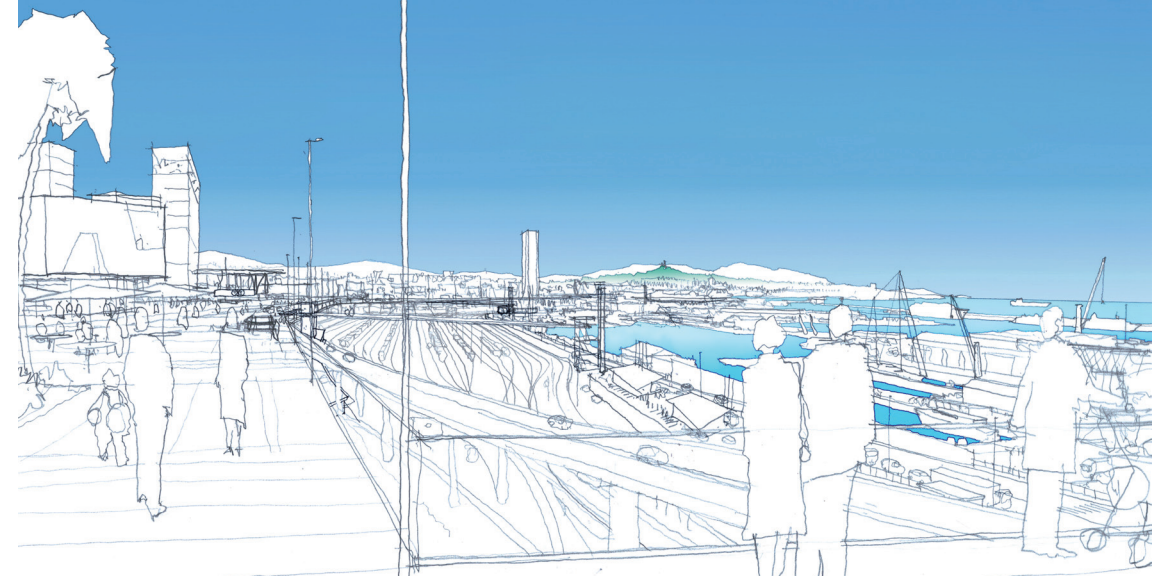
La concentration des grands équipements autour de cet espace fait du boulevard de Corniche le cœur de ce morceau de ville exceptionnel et démonstratif.

Une promenade de l'exceptionnel

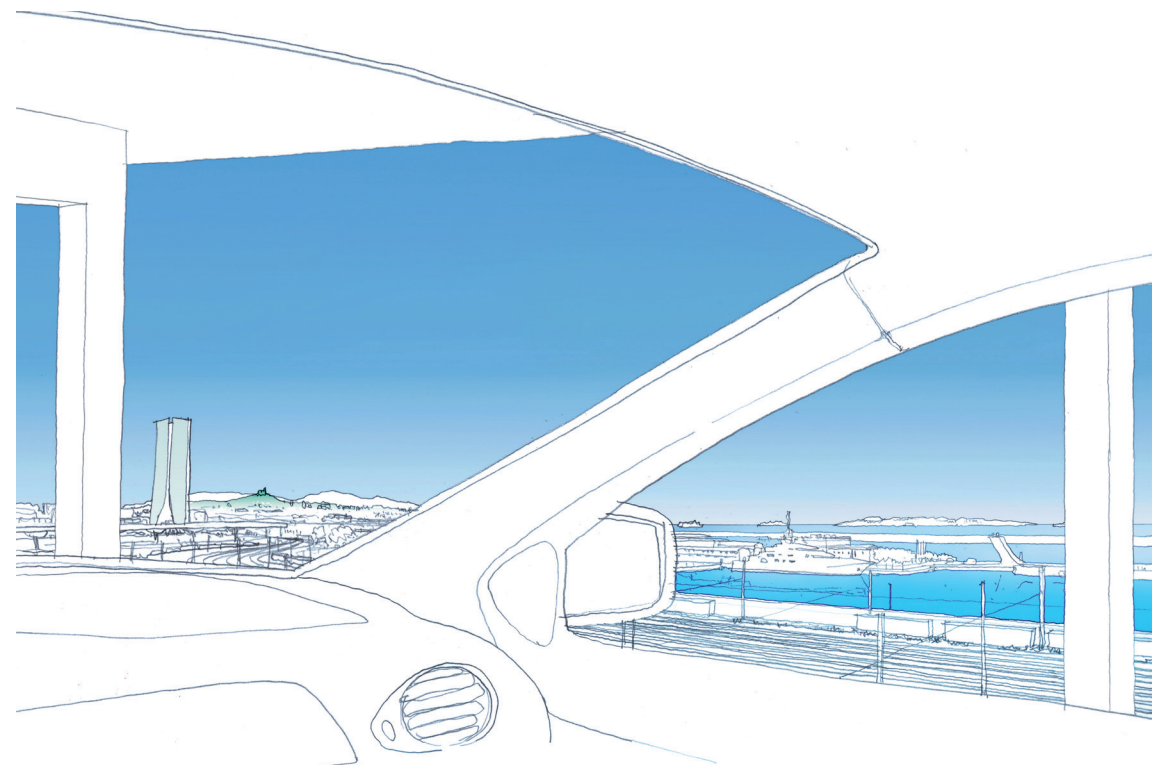


Partager la situation privilégiée de la Corniche, entre nouvelle Promenade, Boulevard et Autoroute

Boulevard de Corniche + promenade au dessus de l'infra



Depuis l'A55, sous l'infrastructure de la Corniche



L'A55 fait partie des mythologies marseillaises récentes: lieu de découverte d'une ville dans tous ses états, scenic railway in situ, lieu des parcours cinématographiques quotidiens. Son existence future paraît dépendre d'options techniques et administratives qui redéfiniraient son statut, ses objectifs et ses appartenances.

Cette autoroute, selon les objectifs retenus à terme, peut, si sa transformation gabaritaire devient nécessaire, être déplacée à flanc de coteaux et encastrée dans le relief, toujours en regard sur le paysage maritime et recouverte d'un boulevard de Corniche en prolongation de la rue de Paris, supports d'autres modes de transport en relation avec les quartiers adjacents.



La rue de Lyon

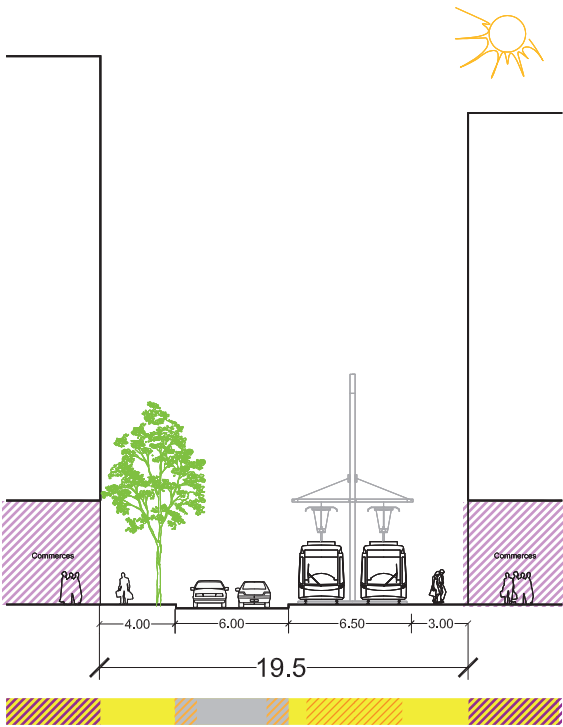
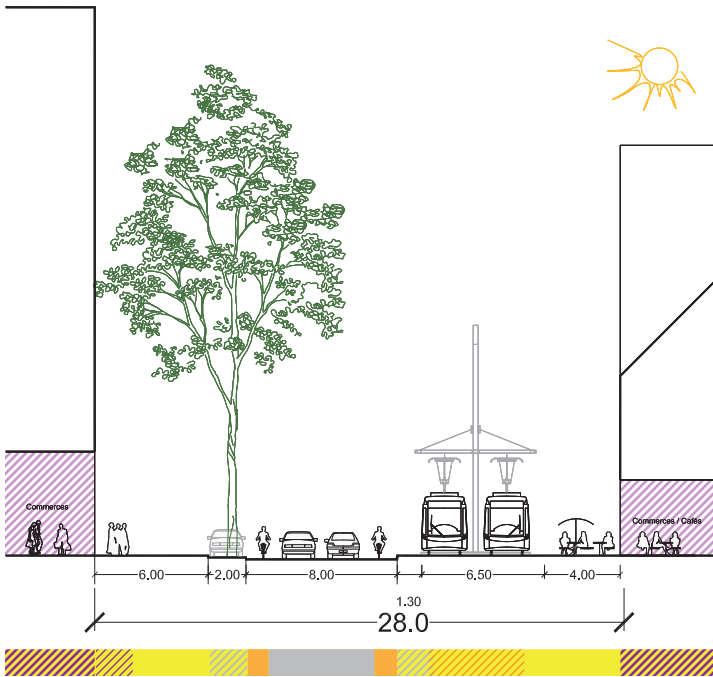


Préserver et renforcer les usages et activités

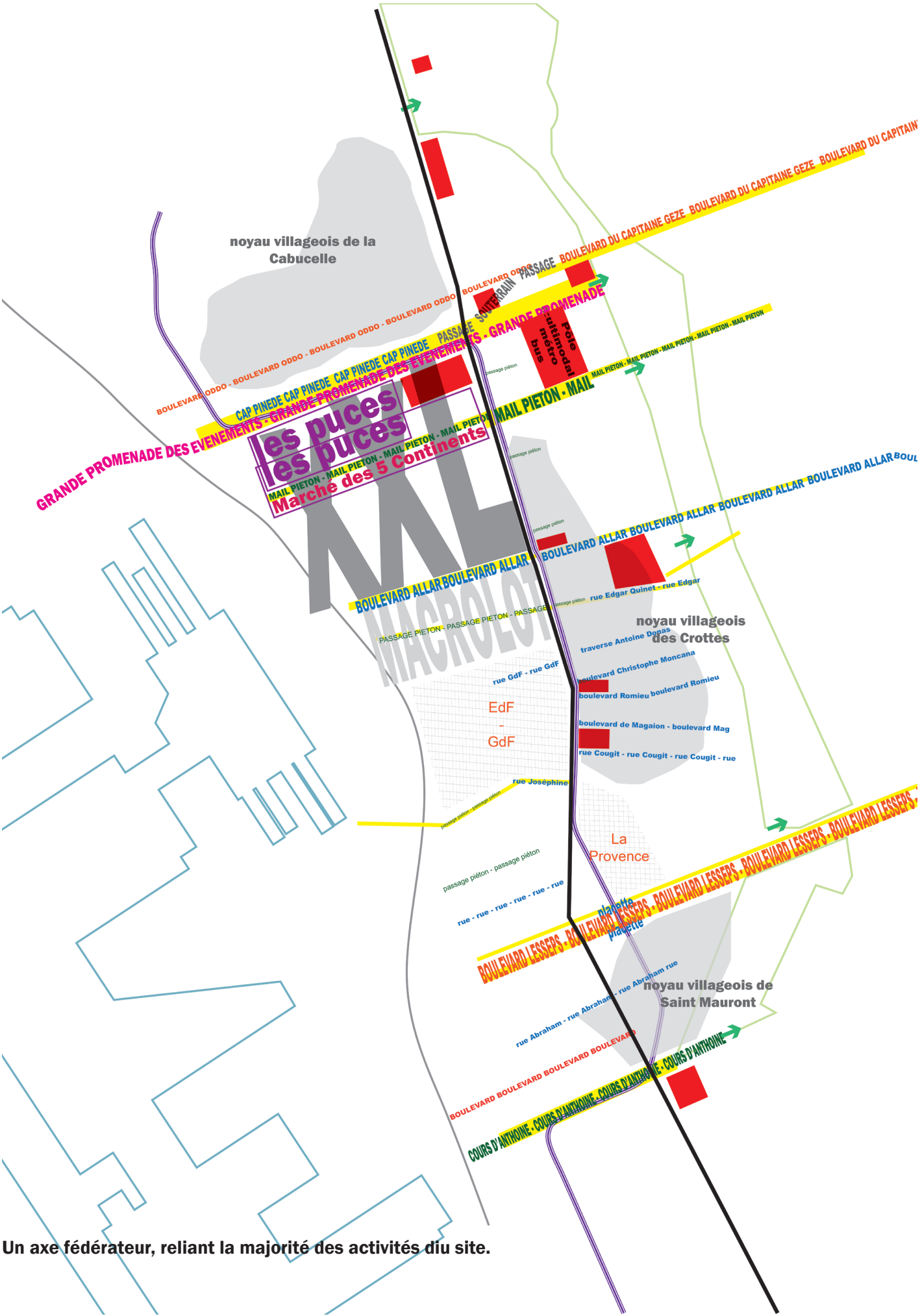
La rue de Lyon constitue le lien historique entre les différentes trames villageoises, ponctuant son parcours depuis le centre-ville jusqu'aux quartiers Nord. L'axe n'abrite pas aujourd'hui un trafic important, en raison de son gabarit réduit. La rue constitue néanmoins le seul axe nord sud d'échelle intermédiaire entre la trame locale et les axes routiers de forte capacité.

La rue requalifiée révélera différentes séquences, espaces et usages multiples répondant aux besoins locaux. Sa fonction commerciale est réaffirmée. Installer un TCSP en son sein permet de restituer et de réactualiser sa vocation de lien interquartier tout en revalorisant les rives.

Un axe fédérateur historique



Des rez-de-chaussée actifs



Un axe fédérateur, reliant la majorité des activités du site.

Le Parc des Aygalades

Retrouver la géographie de la vallée



Déroulement du Parc et de ses voies parallèles

Le Parc est une pièce significative de la géographie de la vallée des Aygalades. Il est encadré de deux voies, extensions de voies existantes: la Traverse du Bacchas prolongée vers le Nord et le bvd Henri Sauvage, prolongé vers le Sud. Chacune à sa manière présente un rapport ténu, mais bien spécifique, au Parc.



La Traverse du Bacchas_

Voie sinueuse comme la plupart des voies des Crottes, son gabarit varie également. Son lien au Parc se traduit par des plantations similaires (point de vue des essences comme des implanations).

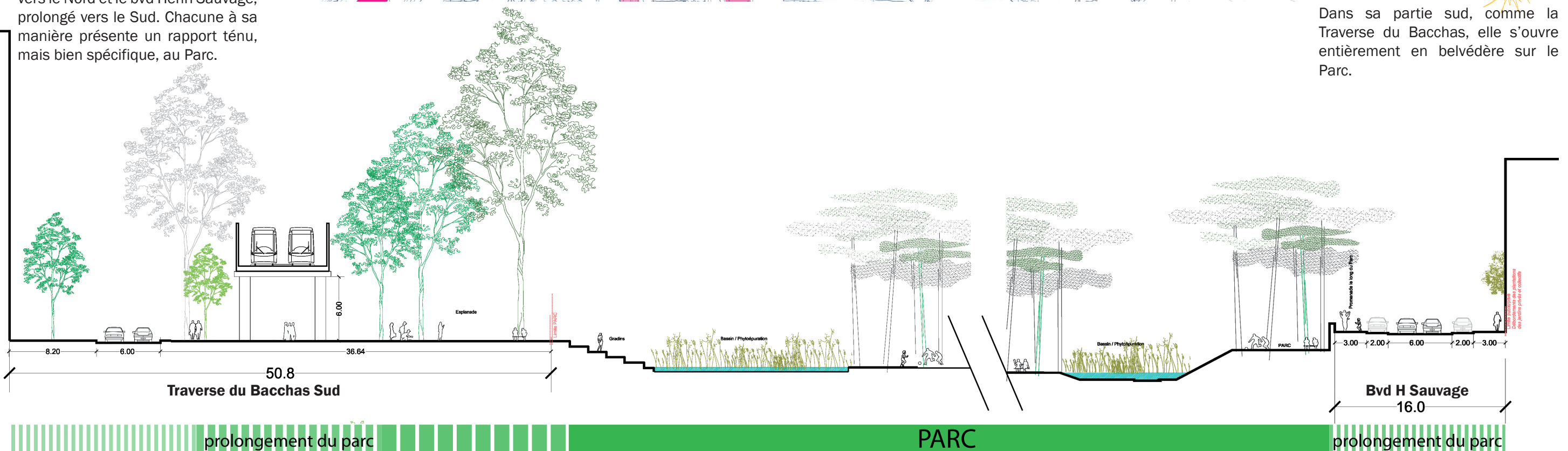
Le Traverse présente un rapport étroit aux infrastructures qu'elle longe ou accompagne. Dans sa partie sud elle s'ouvre largement sur le Parc, tandis qu'au Nord, ceux sont les ouvertures régulières sur le Parc qui rappelle sa présence.



Le boulevard Henri Sauvage_

Prolongement d'une voie actuelle de la zone d'activité Delorme, cette voie longe d'abord le Parc et offre des vues régulières sur celui-ci au travers des ilots des rives du Parc, mais en conservant une identité minérale. Elle est non plantée sur cette partie, ce qui rend d'autant plus fortes les percées sur le Parc et la vue cadrée sur Notre-Dame de la Garde.

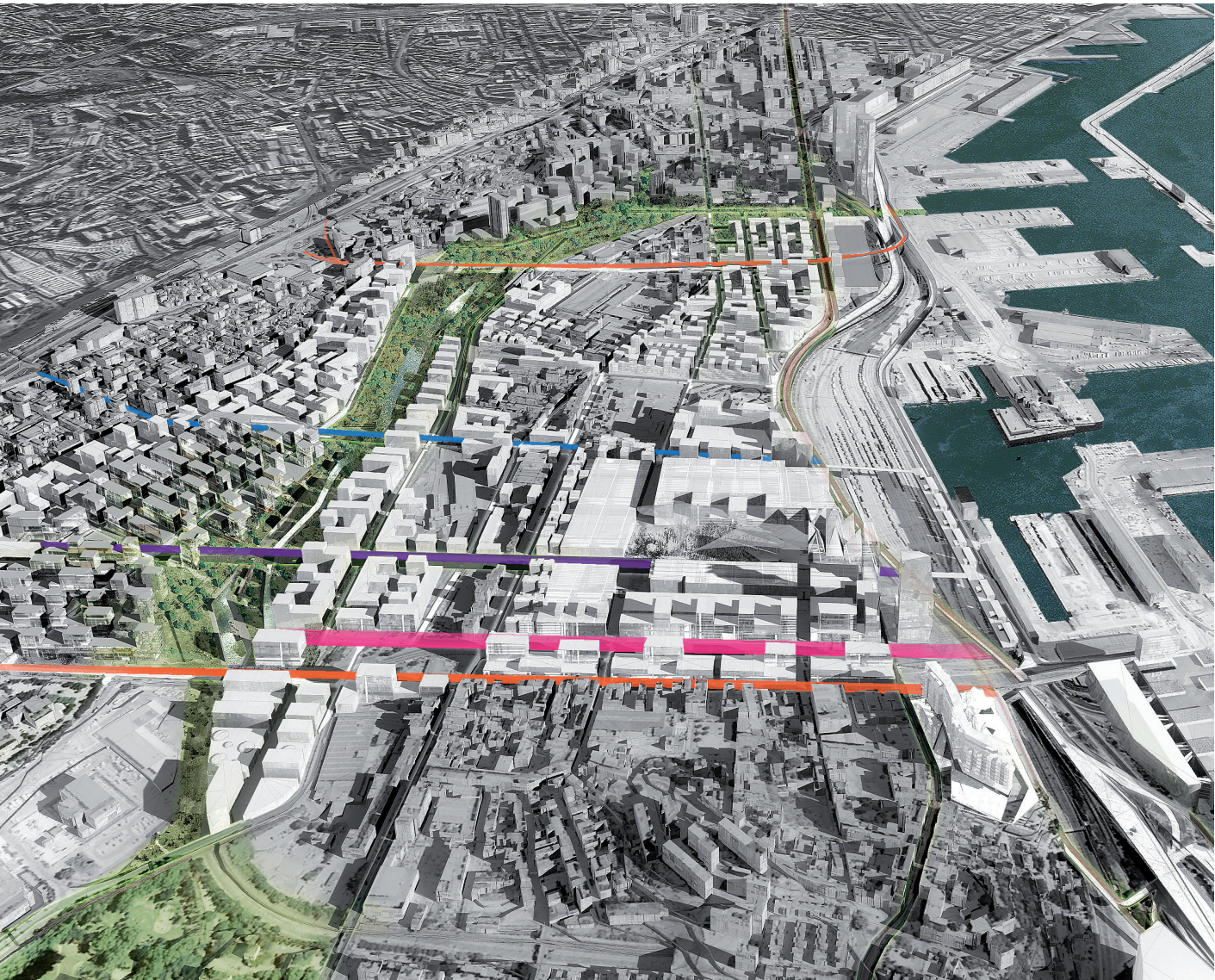
Dans sa partie sud, comme la Traverse du Bacchas, elle s'ouvre entièrement en belvédère sur le Parc.



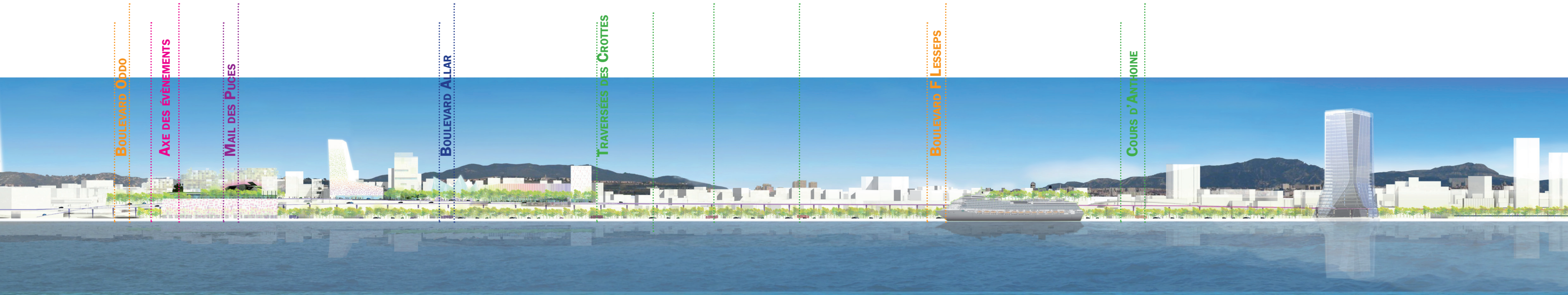
Les Traverses Est-Ouest

Liens urbains à toutes les échelles et débouchés sur la Mer

Les grands axes Est-Ouest sont généralement des prolongements ou renforcement de voies existantes, mais peu structurées. Elles ont la spécificité de traverser presque tous les secteurs d'identités, se présentant généralement comme des lanières nord-sud, tout en portant des dominantes programmatiques et d'usages bien différenciées. Ils témoignent des retrouvailles d'un quartier avec son littoral. Les vues vers la Mer et/ou le Parc sont des composantes majeures de scénographies urbaines, qui donnent à lire le grand paysage.



- Dominantes programmatiques**
- Commerces
 - Résidentiel
 - Activités / tertiaire / portuaire
 - Piéton / paysage
 - Activités exceptionnelles et évènementielles

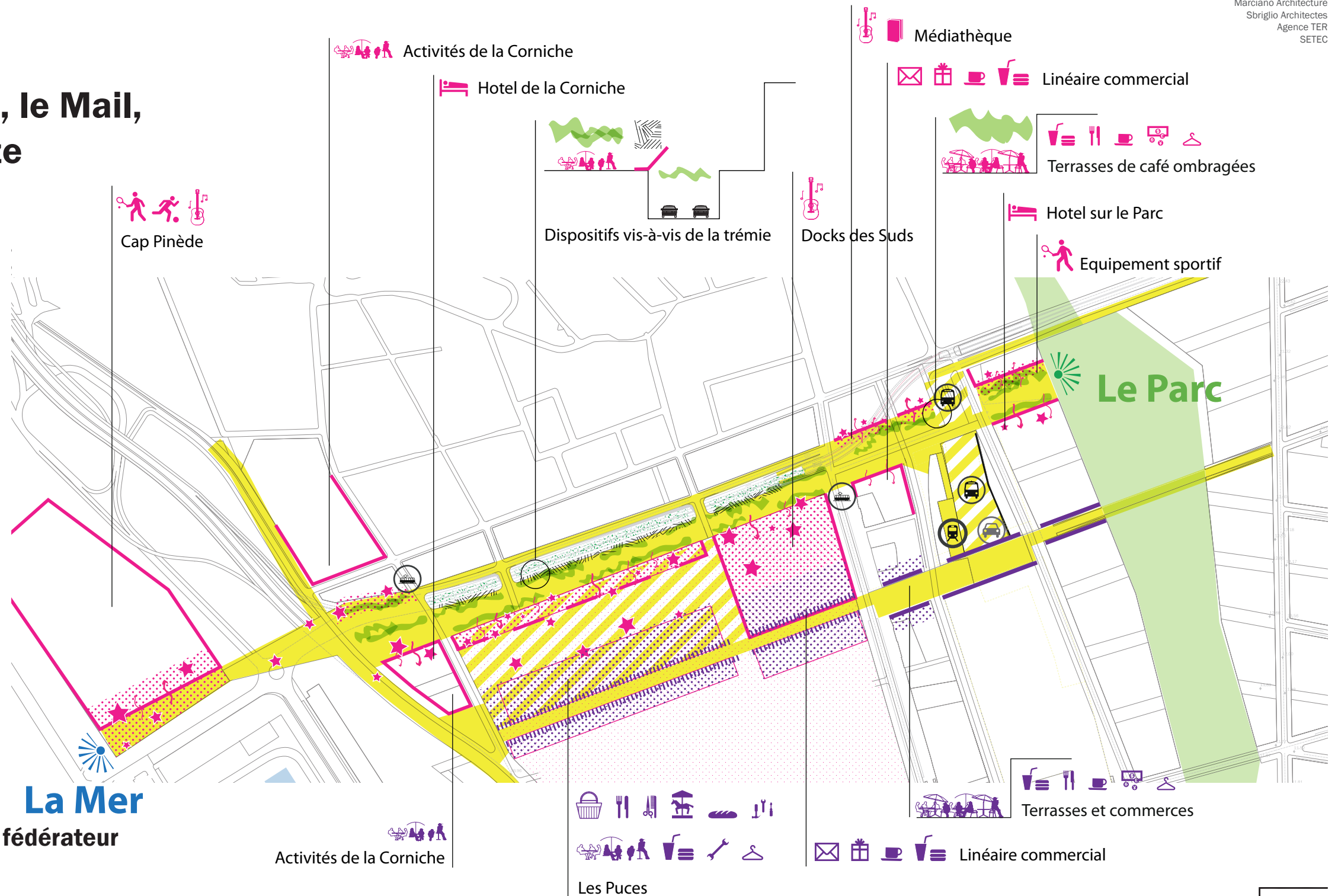


L'axe des Évènements, le Mail, le boulevard Oddo-Gèze

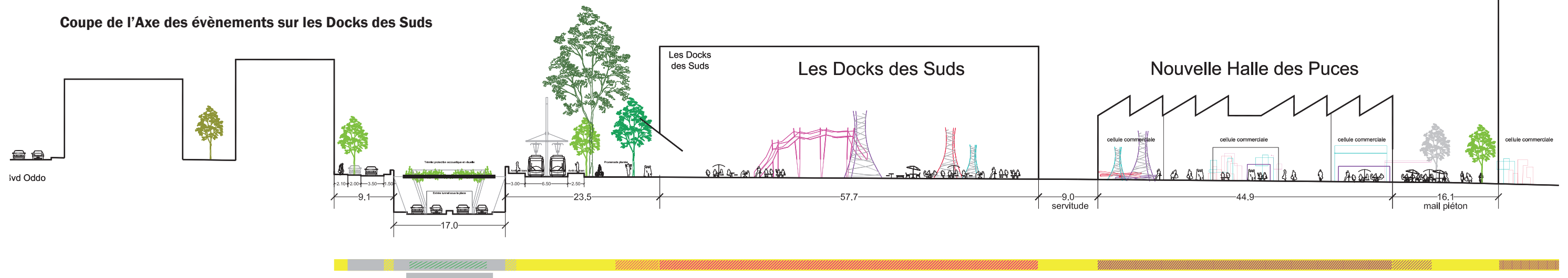


Trois voies est-ouest se côtoient au nord du site: le boulevard Oddo et sa continuité sur le boulevard Gèze; l'Axe des événements et le Mail piéton. Chacun porte des spécificités programmatiques et d'usages mais l'ensemble est conçu comme un réseau d'espaces publics d'un seul tenant.

La Mer Un axe fédérateur



Coupe de l'Axe des événements sur les Docks des Suds

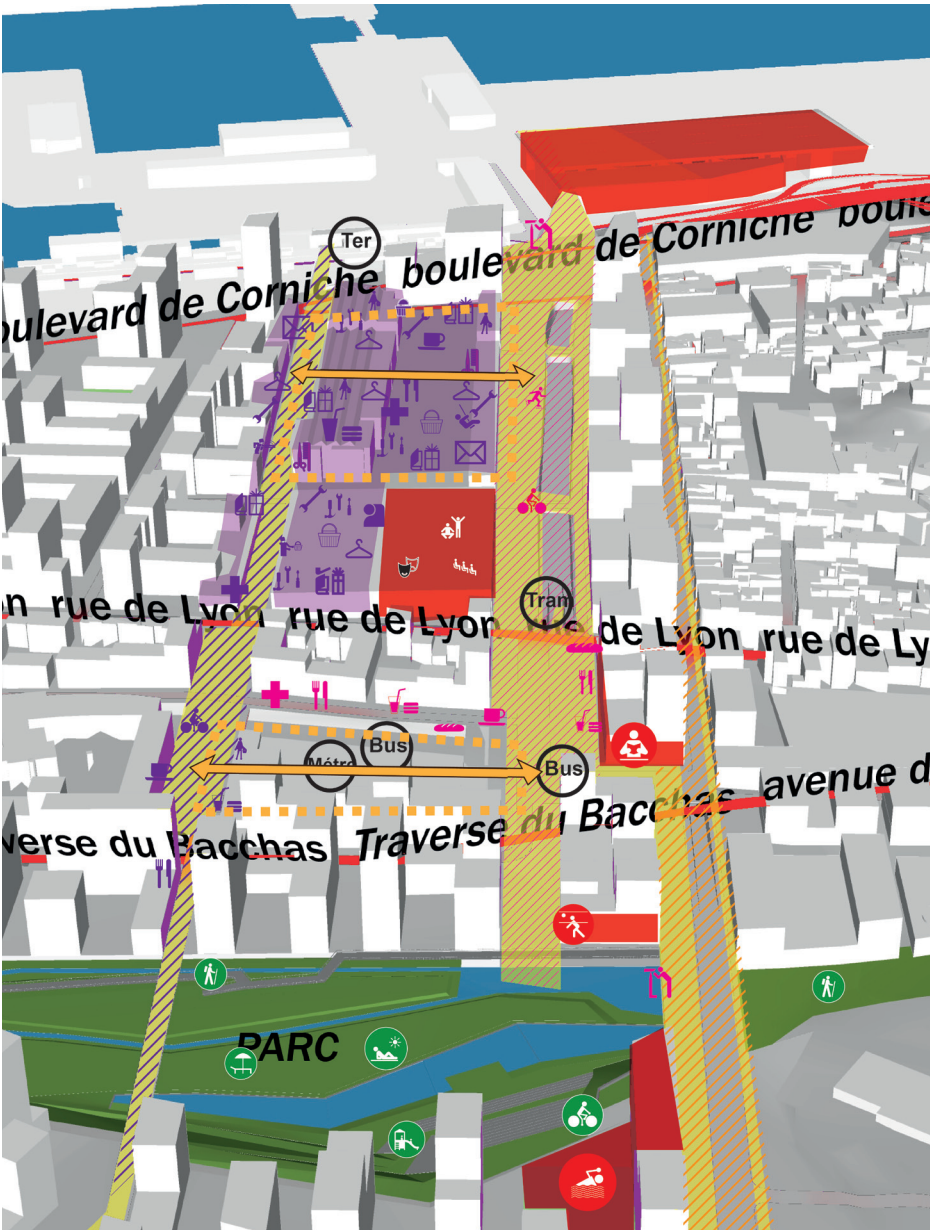


Sur Oddo/Gèze, les activités économique sont conservées et renforcées, en créant des socles continus abritant des rez-de-chaussées actifs et flexibles.

L'Axe des événements est un axe majeur du site reliant le Parc et à la Mer. Ses équipements assurent une animation à une large amplitude horaire qui permet de mutualiser les espaces de parvis nécessaires. A l'est, l'ouverture vers l'horizon donne le sentiment de la mer aux piétons. Raccordé à la rue de Lyon, axe historique et commerçant, l'axe des événements débouche in fine sur le parc des Aigalades. Comparable dans sa morphologie aux cours marseillais, il offre un espace public d'une grande densité d'usages compatible avec sa largeur d'une quarantaine de mètres: intermodalité, parvis d'équipements publics, animation des terrasses de café et parcours piétons.

Le mail piéton est une opportunité de prolonger et réorganiser en partie les pratiques des Puces de la Madragueville. Une ouverture large vers la rue de Lyon et le pôle gèze permet une lisibilité des halles et linéaires commerciaux.

A cheval sur ces deux axes, les Puces et le pôle Gèze sont conçus considérés à la fois comme des équipements et des espaces publics transversaux mettant en relation l'événement et le commerce.



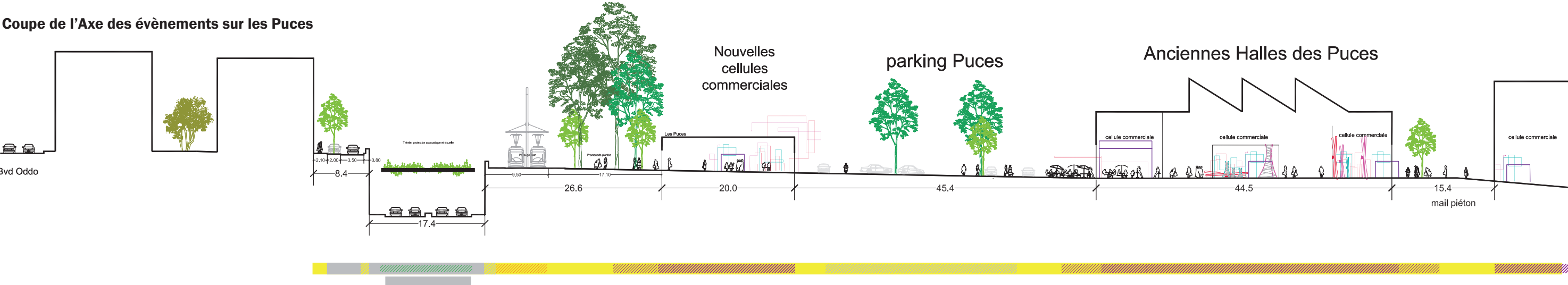
Le mail piéton



L'Axe des évènements



Coupe de l'Axe des évènements sur les Puces



L'axe des Évènements / le Mail / Bvd Oddo-Gèze

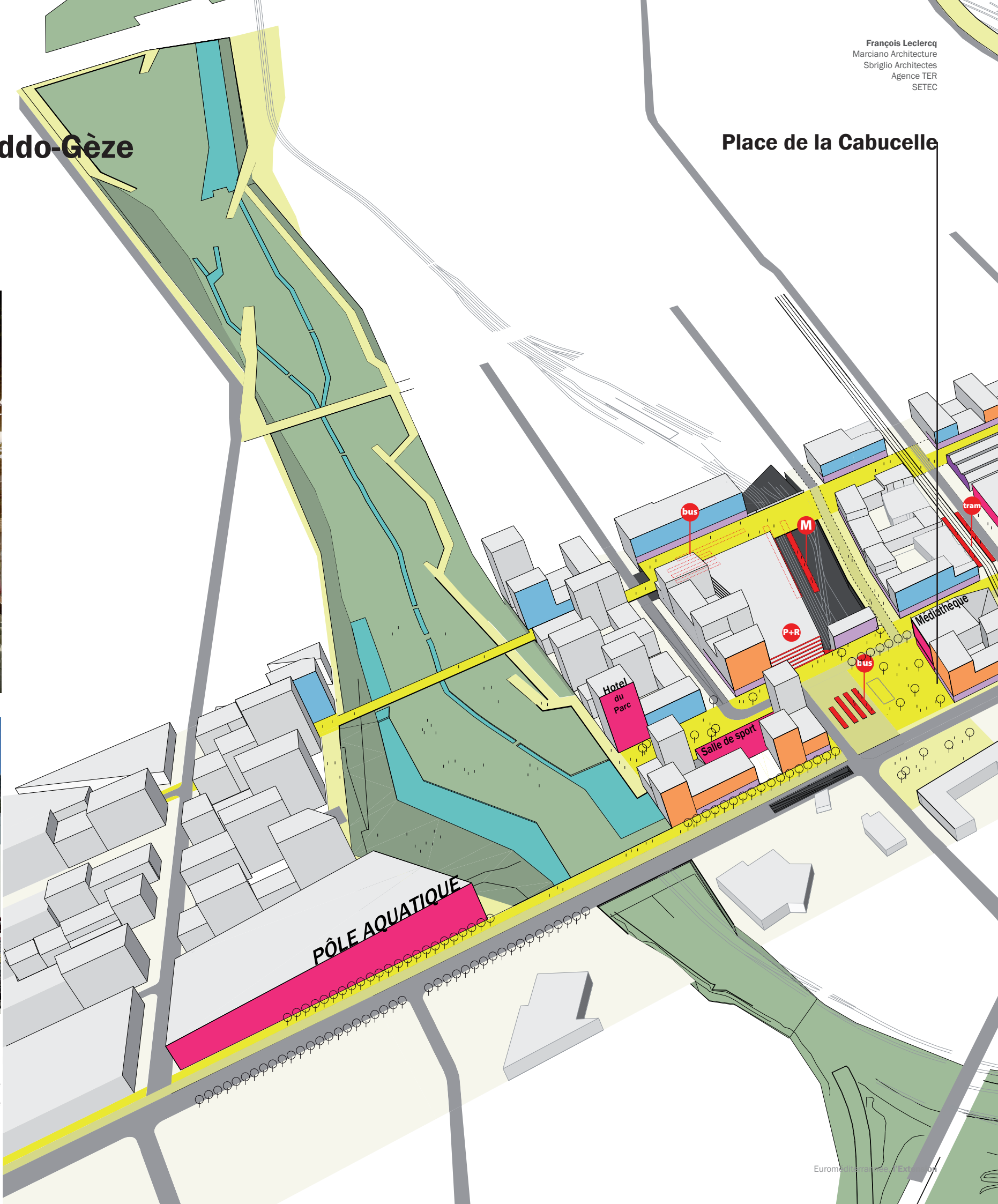
Du Parc à la Mer

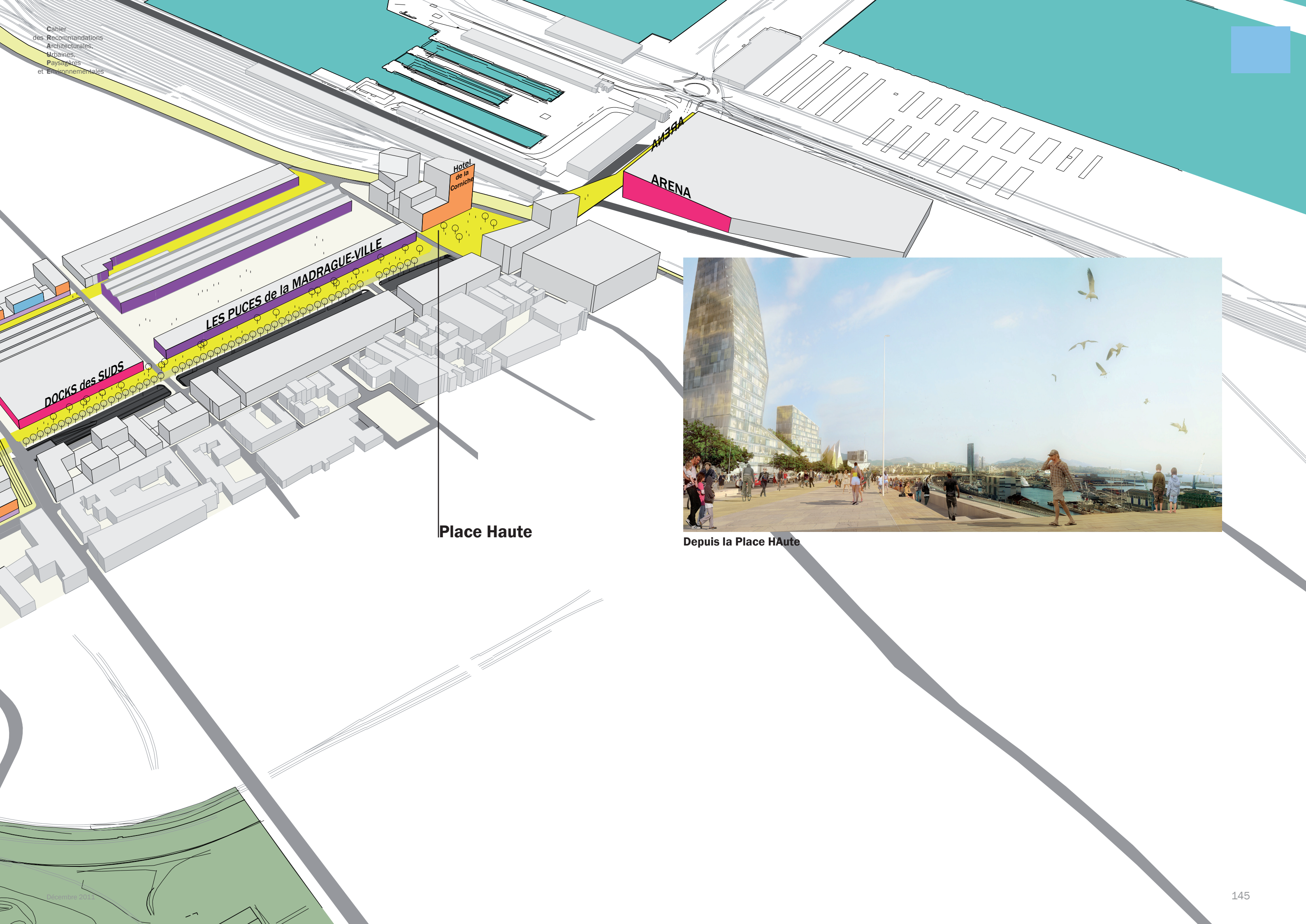


Champs / contre-champs sur la Place de la Cabucelle



Le pôle multimodal est un des éléments constitutifs de l'axe des événements. La place en lien avec le pôle initie le grand espace public vers la mer. Sa rive nord, idéalement exposée et généreusement ombragée offre une place de choix aux terrasses de café. Sa situation, en limite du périmètre de l'Extension et en contact avec le quartier constitué de la Cabucelle, permet d'engager la dynamique de l'extension à partir d'une frange redonnée aux quartiers alentours (notamment la Cabucelle).





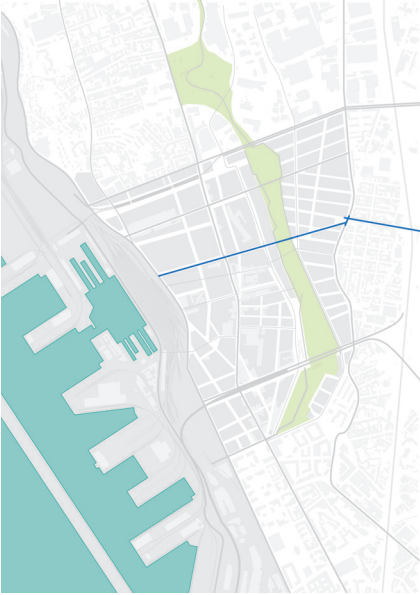
Place Haute



Depuis la Place HAute

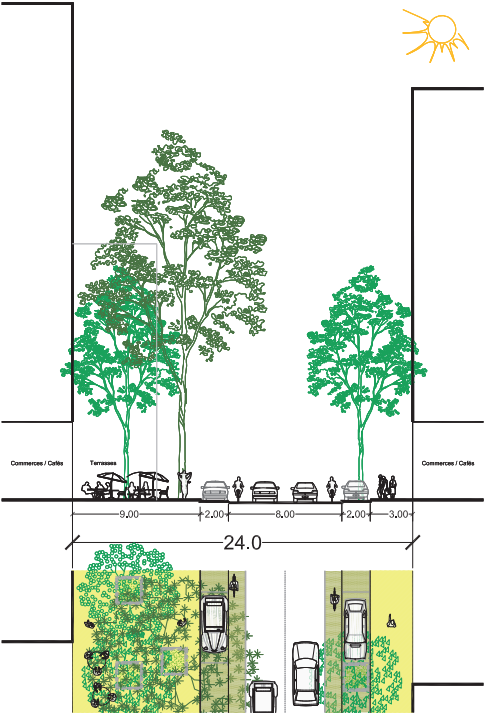
Le Boulevard Allar

Un boulevard résidentiel

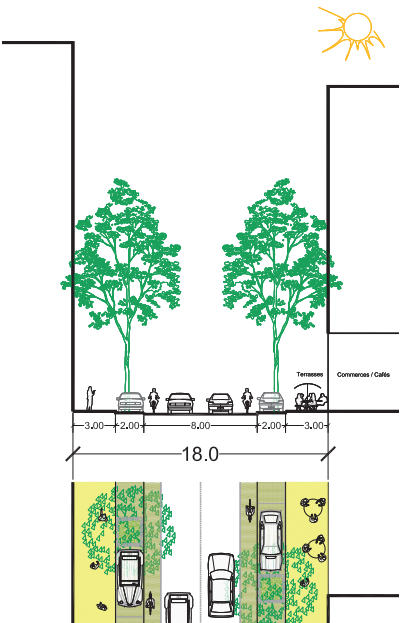


Lien interquartier

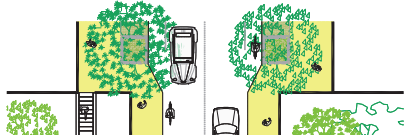
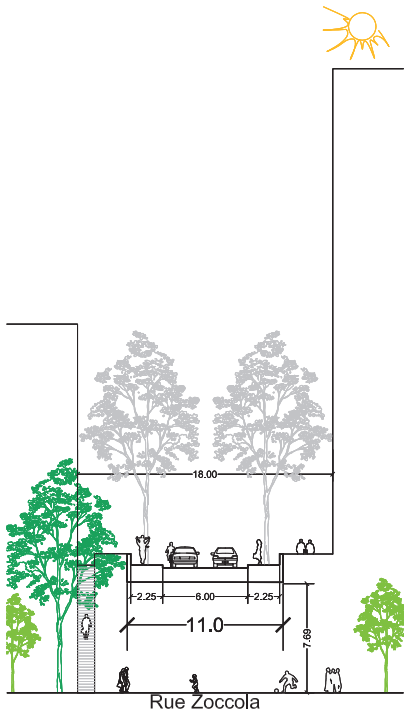
Le boulevard Allar est prolongé entre la rue de Lyon où il s'arrête aujourd'hui, et le Canet. Il relie ainsi les principaux quartiers résidentiels, Cazemajou, les Crottes et le Canet, et bien au-delà de l'A7, seul axe est-ouest à vocation résidentielle. Franchissant le parc en son centre, il adapte sa forme aux quartiers qu'il traverse et distribue les équipements de quartiers.



1- Allar s/ Cazemajou_ Un boulevard débouchant sur la mer et développant les terrasses sur de larges trottoirs.



3- Allar s/ Canet_



2- Allar s/ Crottes_ Passage dans une topographie contrastée, avant la traversée du Parc.



4- Allar s/ Canet_ Des placette viennent élargir le boulevard et aménager divers usages locaux

Les traverses piétonnes au travers des Crottes et du Canet



Traversées



Liens de proximités

Au travers de ces quartiers résidentiels, les chemins de traverses relient différents équipements, par des parcours variés.

Toujours au loin, la mer au bout de la rue...



Le boulevard Ferdinand Lesseps

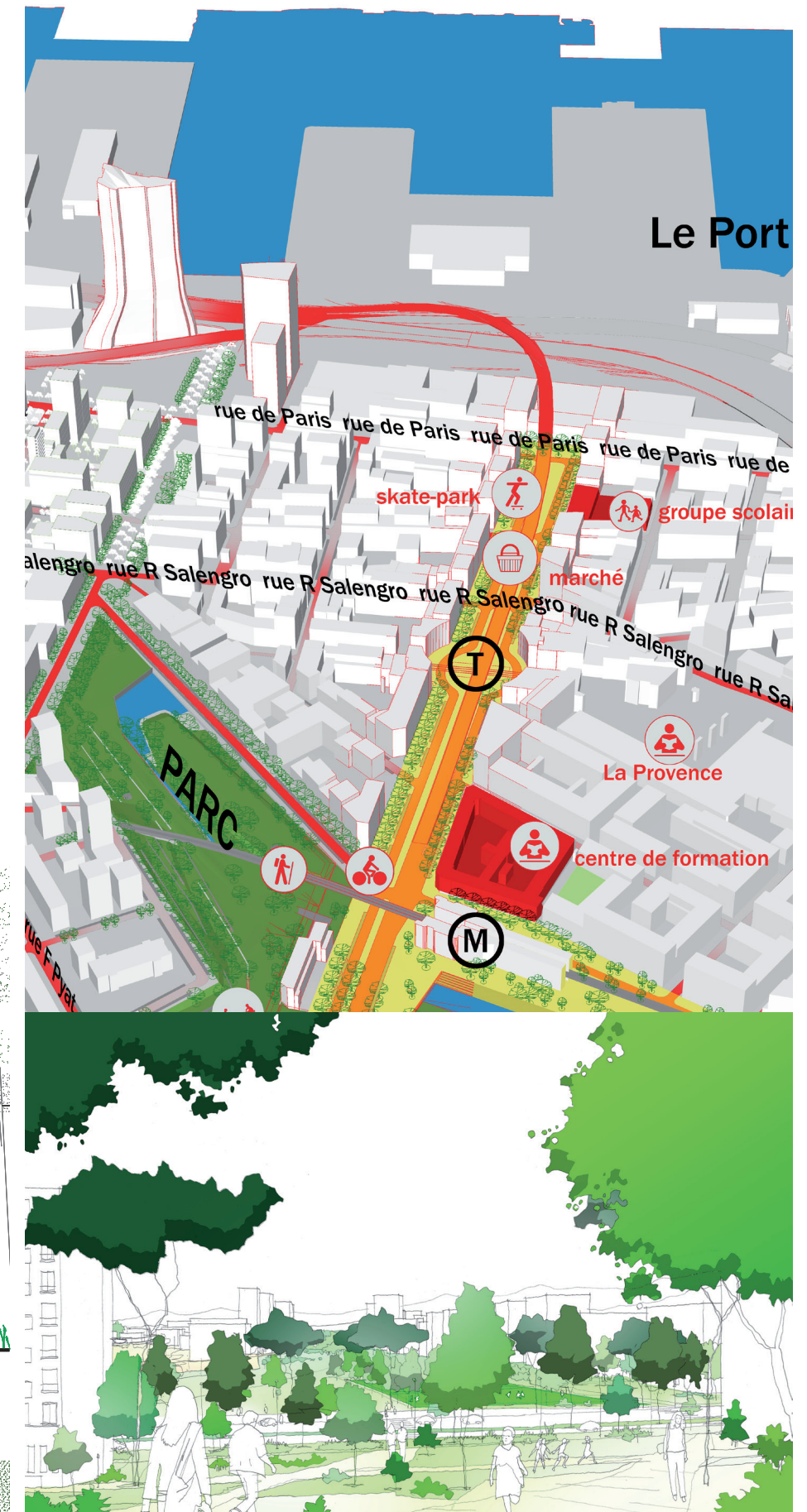
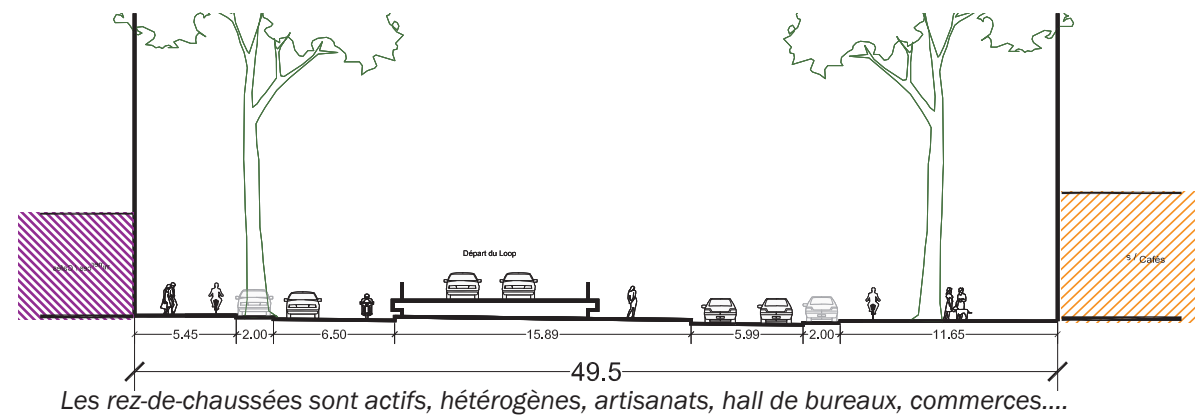
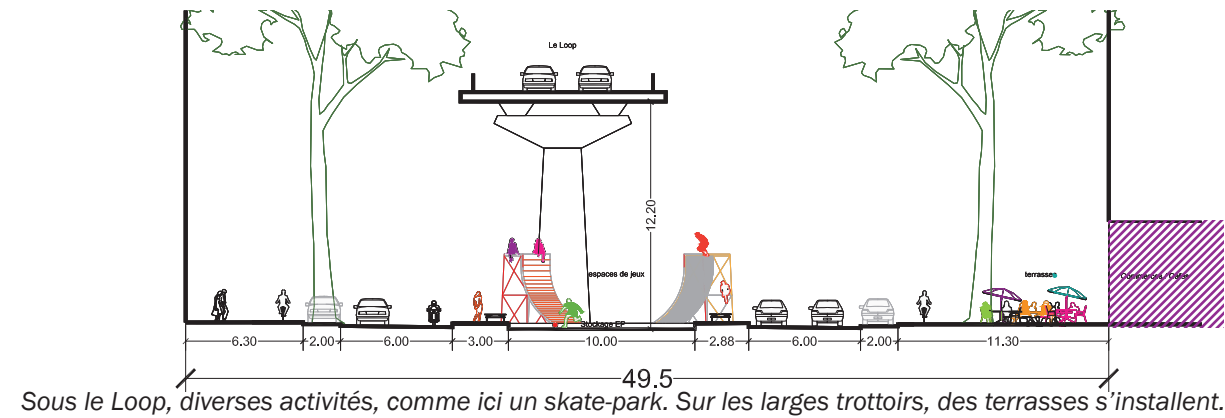
Un boulevard Actif



Le gabarit du boulevard est repensé et rendu uniforme. Il est également mieux tenu par une continuité bâtie s'installant en lieu et place d'anciennes dents creuses qui en rompaient la cohérence. Du fait de l'importance de l'infrastructure routière, l'activité tertiaire est prédominante sur le site, ainsi que les activités logistiques en lien avec la plateforme rue de Paris et les activités artisanales et de petites industries préexistantes.

Infrastructures

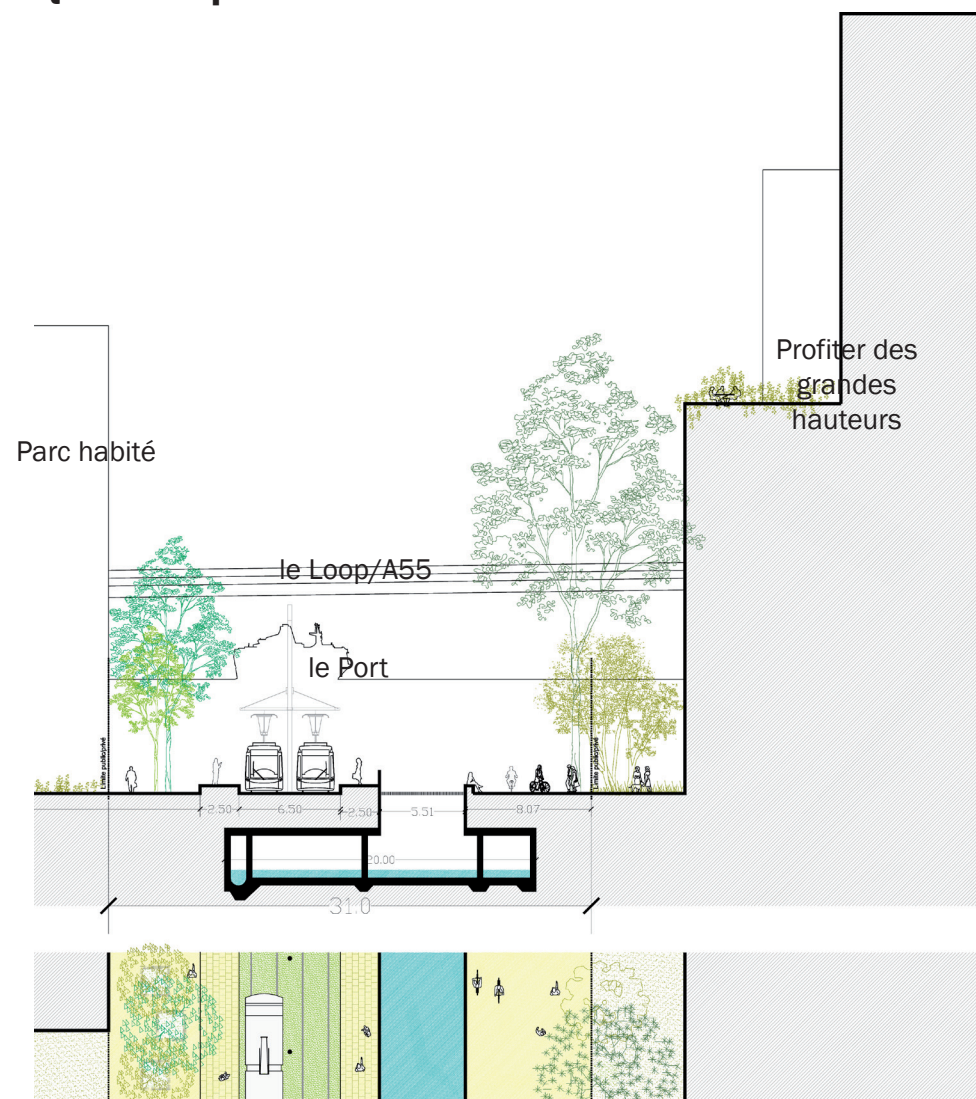
Le loop menant à l'A55 fait figure de patrimoine dans le paysage marseillais, mais nécessite d'être revisité : il est conservé et repensé avec l'installation en sous-face de programmes adaptés (marché, terrains de sports, etc.). Le but est de mettre en valeur l'infrastructure plutôt que de la subir.



Le Cours d'Anthoine



Quand le parc se fond dans la ville

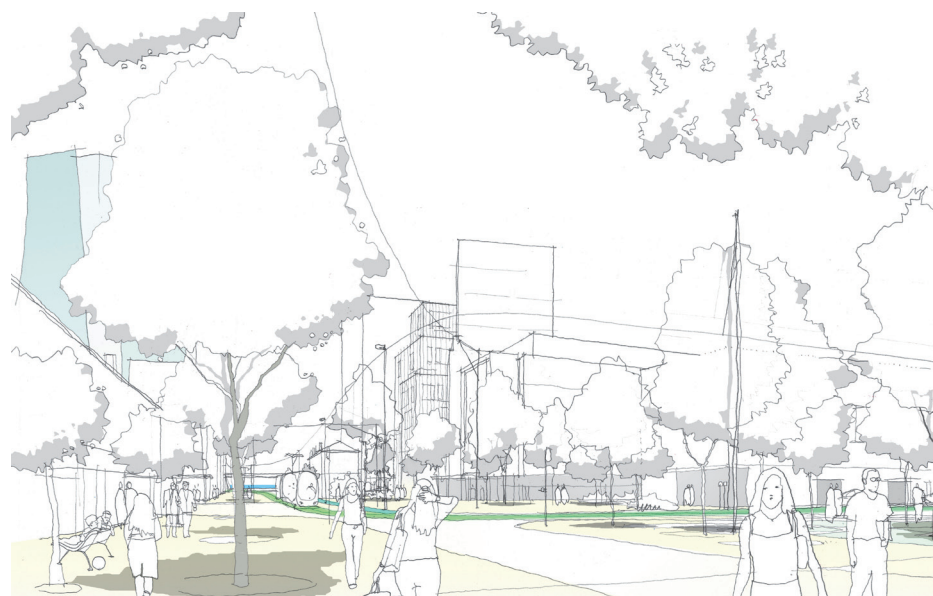


Continuité du Parc

Le Cours d'Anthoine préfigure le retour à la mer, en exprimant la rencontre entre le ruisseau et le littoral. Le Cours naît donc de la révélation d'une géographie: le lit naturel de la vallée qu'occupe le ruisseau des Aygalades.

Le Cours offre ainsi un espace public généreux en continuité du PARC, laissant une part importante aux modes doux et aux transports en commun (tramway), et opérant la liaison avec le quartier Bellevue ainsi désenclavé.

Le Cours d'Anthoine est une percée paysagère, un lieu de promenade, repère pour les quartiers résidentiels alentour (Parc habité, Bellevue, Cazemajou).

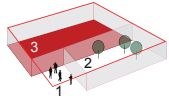


Plan des rez-de-chaussée

L'objectif de ce plan des rez-de-chaussée, dressé à l'échelle de l'Extension est de présenter ces différentes logiques sous forme d'un continuum dans lequel prime la perception réelle du piéton. Cette ville vue du sol est celle de l'espace vécu, des parcours de l'habitant, du salarié, du visiteur ; elle est pensée à la fois en termes d'ambiances, de programmation, de paysage et d'évolutivité. Le commerce et l'équipement public y sont des amplifications de l'espace public, le cœur d'îlot et la cour d'école des lieux délimités mais bien perceptibles de la rue. Concrètement, ce plan qualifie le rapport du bâti à l'espace public, propose indicativement des lieux de porosité, oriente les équipements publics, préfigure les aménagements paysagers. Il se veut la base d'une discussion et le prélude à des architectures négociées qui devront, au cas par cas, considérer le rez-de-chaussée dans sa forme et son programme comme un élément central de la conception des opérations. Ce plan invite à une pluralité de réponses ; son préalable est que son programme n'est pas défini une fois pour toutes.

Il considère que le sol est un espace continu et partagé mais non uniforme. Les lieux d'intensité y sont des lieux existants (les Puces, qui sont déjà un espace public métropolitain) ou à créer mais qui contribueront à faire d'Euromed une nouvelle destination marseillaise.

EQUIPEMENTS PUBLICS



- 1 PARVIS
- 2 COUR D'ECOLE
- 3 EQUIPEMENT



COMMERCES



ACTIVITES



TRANSPORTS



ESPACE PUBLIC



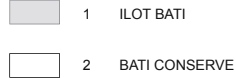
- 1 ARBRES EXCEPTIONNELS
- 2 ARBRES D'ALIGNEMENT
- 3 ARBRES DE L'EXISTANT

PARC



- 1 PELOUSE
- 2 RIPISYLVE
- 3 PINEDE
- 4 PHYTO

BATI



- 1 ILOT BATI
- 2 BATI CONSERVE

COEUR D'ÎLOT



- 1 COEUR D'ÎLOT ACCESSIBLE ET PLANTE



- 2 COEUR D'ÎLOT PROGRAMME POUR L'ACTIVITE

ACCES

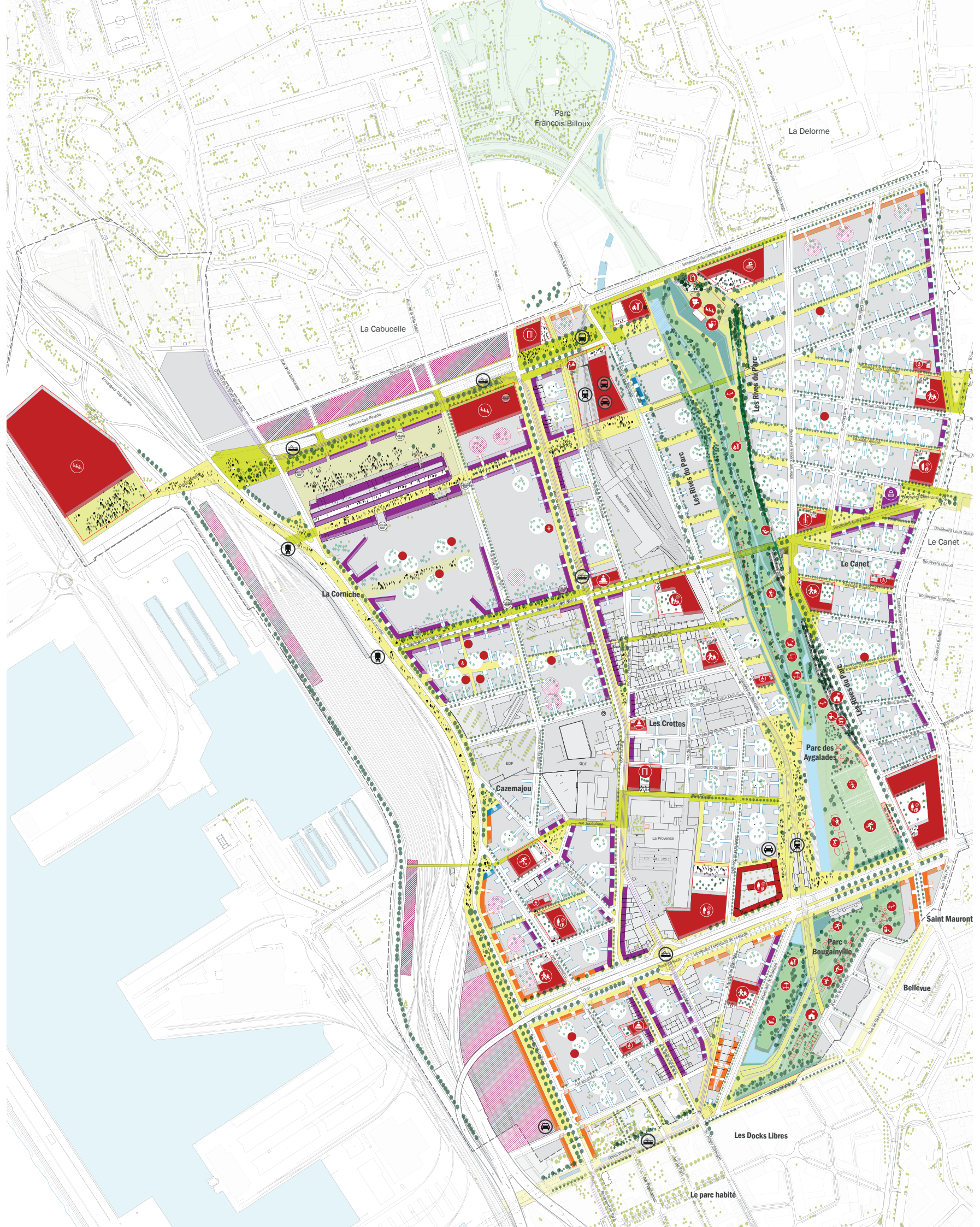
VERS LOGEMENTS



VERS BUREAUX ET ACTIVITES



- 1 HALL TRAVERSANT
- 2 HALL DOUBLE HAUTEUR
- 3 VUE VERS INTERIEUR D'ÎLOT
- 4 PASSAGE VERS COEUR D'ÎLOT



Occupation des rez-de-chaussée

Rez-de-chaussée et devoir d'invention

Une fois réglée la question de l'inondabilité grâce au parc, l'intégralité des rez-de-chaussée de l'extension sont habitables. Les 170 hectares du périmètre rendent d'emblée illusoire la tentation d'une façon unique d'habiter ces rez-de-chaussée. C'est au contraire par leur variété que les pieds d'immeubles du projet peuvent être la négation de la ville générique :

- variété de programmes : la question des rez-de-chaussée ne se limite pas aux seuls commerces. La mise à disposition des rez-de-chaussée d'immeubles est enfin l'occasion d'accueillir un large panel d'activités que les quartiers nouveaux peinent à accueillir et qui sont pourtant partie intégrante des services urbains : professions libérales, activités nouvelles ou déjà présentes sur le site, locaux associatifs, services, etc. La question des accès, halls et transparences vers les cœurs d'îlot est partie intégrante de cette réflexion et doit être un souci constant.

- variété de formes : il a été choisi de ne pas imposer une cote type aux rez-de-chaussée mais de travailler sur un ensemble de typologies qui ont pour point commun d'offrir une façade ouverte, de plain pied sur la rue et souvent conçue pour être habitée partiellement en double hauteur.

Dans tous les cas, le maître mot est la mutabilité qui permet de ne pas «stériliser» les rues, même quand le degré d'avancement de l'opération ne permet d'implanter des commerces.

Il est enfin fondamental de rappeler que la question du stationnement doit être réglée sans impacter la façade des bâtiments sur rue.



RUE



COEUR D'ÎLOT



LOGEMENTS



SERVICES



COMMERCES / ACTIVITES

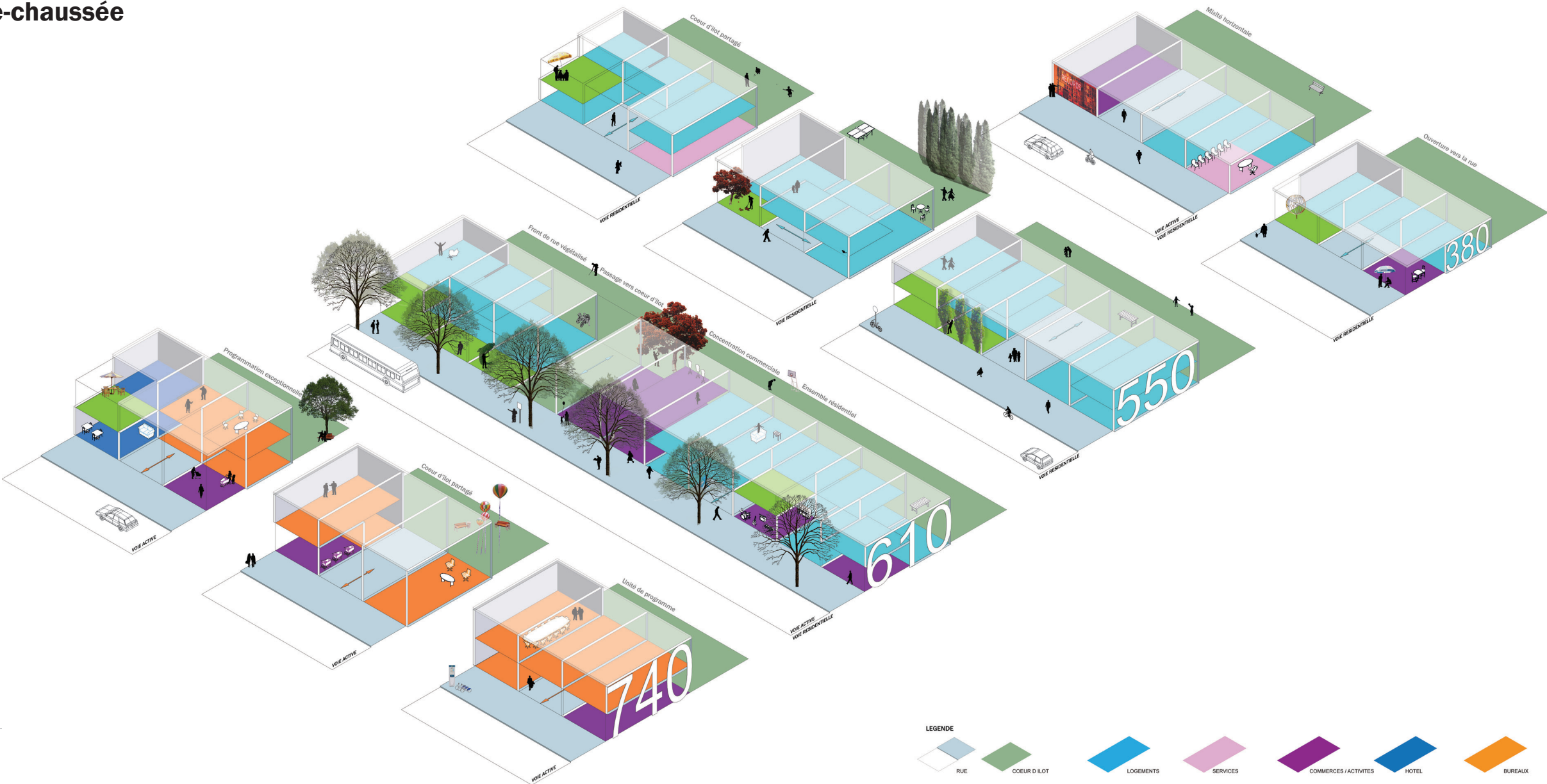


HOTEL



BUREAUX

Les typologies de rez-de-chaussée



Les hauteurs possibles

