



CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

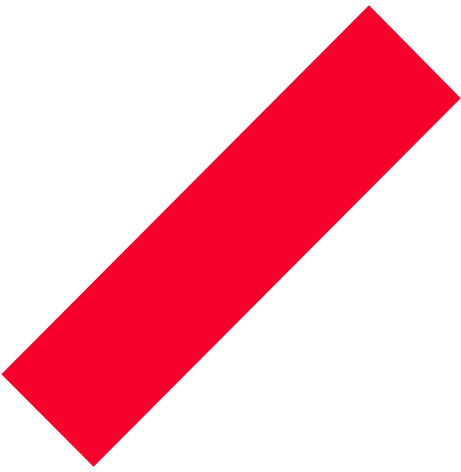


FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE



Marseille, quartier du Petit Séminaire

Création d'une coulée verte dans
un contexte complexe d'un point
de vue topographique et hydraulique



Les acteurs impliqués dans le projet

La maîtrise d'ouvrage	Métropole Aix-Marseille-Provence
-----------------------	----------------------------------

Les partenaires	Préfecture des Bouches-du-Rhône Services déconcentrés de l'État Ville de Marseille Habitat Marseille Provence
-----------------	--

Autres parties prenantes identifiées	Grand Delta Habitat Copropriétés avoisinantes Centre d'animation municipal Maison pour Tous Écoles du quartier Comité d'Intérêt de Quartier Habitants du quartier
--------------------------------------	---

1. Le quartier au sein du territoire

Localisation

Le quartier du Petit Séminaire se situe dans le nord-est de Marseille, dans le 13^e arrondissement, **entre le vallon de la Maurelle et la vallée du Jarret**, à proximité de **Frais Vallon**. Il est l'un des 41 quartiers prioritaires de la ville de Marseille.



Plan de localisation du quartier

Histoire

Prenant place sur un site agricole et isolé, la cité du Petit Séminaire est construite entre 1958 et 1960 sur un plan de l'**architecte George Candilis** pour résorber une part de bidonvilles de Marseille. Ces **240 logements**, construits à faible coût, sont répartis dans 4 immeubles sur le long de la rue de la Maurelle. Le maillage viaire envisagé n'est pas entièrement réalisé. La ligne de tramway est supprimée en 1964 dans l'attente d'une ligne de bus qui ne sera créée que dans les années 1980.

De 1976 à 1986, le Petit Séminaire est le théâtre d'une **expérience de réhabilitation** singulière conduite par l'équipe du **CERFISE** (Centre d'Études, de Recherches et de Formation Institutionnelle du Sud-Est), réunissant architectes, sociologues et photographes.

A partir des années 1990, les bâtiments et espaces publics extérieurs se sont progressivement dégradés. Une étude patrimoniale sur les résidences du Petit Séminaire menée en 2018-2019 par le bailleur Habitat Marseille Provence, en lien avec les études urbaines et sociales Frais Vallon-La Rose-Petit Séminaire lancées en 2017 par la Métropole, a confirmé l'impossibilité à requalifier ce patrimoine.

La démolition des bâtiments a donc été entreprise entre 2020 et 2024.

Situé en fond de vallon, le quartier du Petit Séminaire se structure autour de la rue de la Maurelle. Il est composé d'un tissu pavillonnaire qui cohabite avec **de grandes résidences de logements collectifs** : la copropriété du Grand Verger, les résidences de logements sociaux « les Ruches », du bailleur HMP, ou « Les Sources », du bailleur Grand Delta Habitat.



Vue aérienne
de 1960

Chiffres clés du quartier

Démographie

- 1 306 habitants (population municipale 2020)
- Part des familles monoparentales : 57,9 %
- Part des ménages d'une personne : 29,5 %
- Part des femmes parmi les ménages d'une personne : 78,9 %
- Population de moins de 25 ans : 41,3 %
- Indice de jeunesse : 1,3
- Taille moyenne des ménages : 2,5 contre respectivement 2,2 pour la ville et 2,3 pour l'agglomération

Revenus et emploi

- Taux de pauvreté au seuil de 60 % (%) : 47 %
- Taux de chômage (au sens du recensement) : 29,7 %
- Part d'actifs employés : 59,1 %
- Part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi : 36,9 %
- Part de la population sans diplôme : 52,7 %
- Médiane (€) des revenus par unité de consommation en 2021 : 8 650 €

Logement

- Part des ménages locataires : 87,6 %
- Part des logements vacants : 1,6 %
- Part des ménages ayant emménagé depuis 10 ans ou plus : 78,3 %
- Part des T3/T4 : 87,2 % soit 30 points de plus que la moyenne de Marseille
- Part des résidences principales de 2 pièces sur-occupées : 100 %
- Part des résidences principales de 5 pièces et plus sur-occupées : 25,8 %

2. Le projet urbain en cours

Les orientations

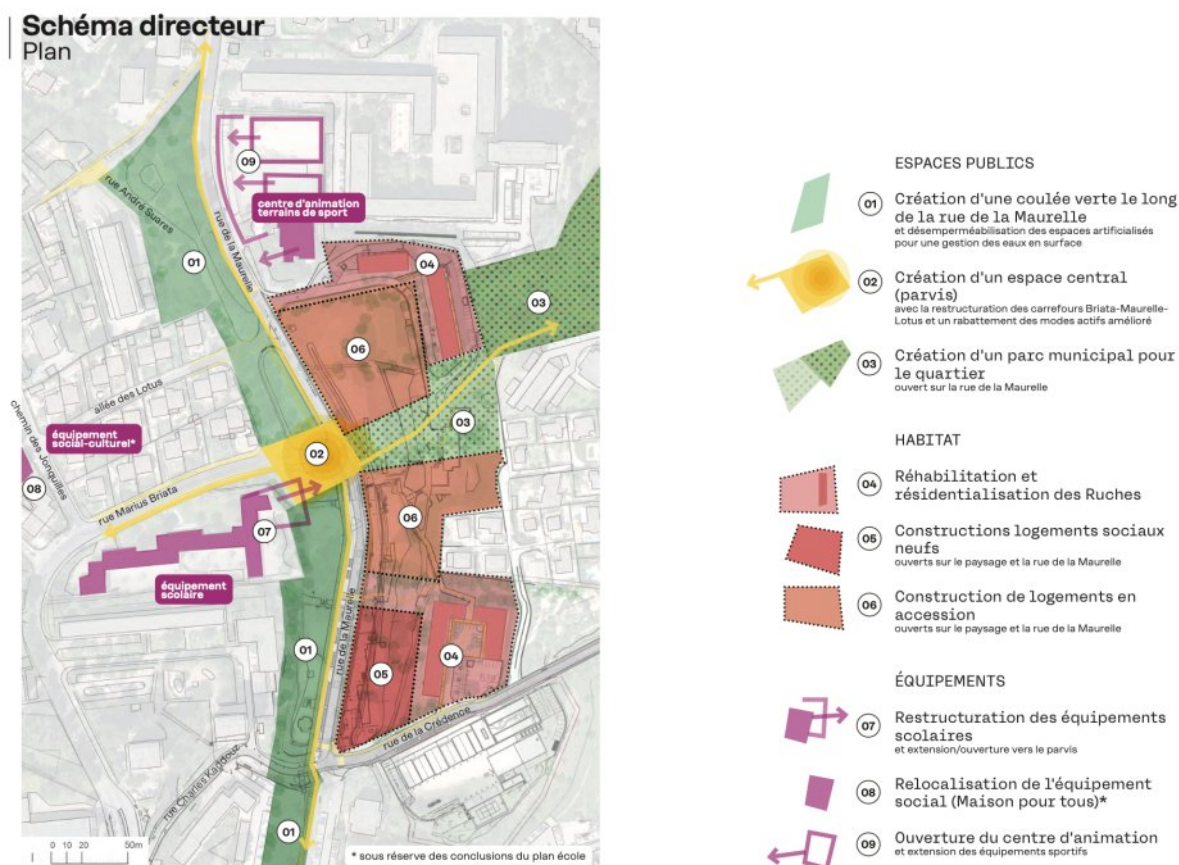
Le premier axe structurant du projet urbain du Petit Séminaire repose sur **une requalification de l'ensemble des espaces publics et des infrastructures** du quartier, en s'appuyant sur les **qualités paysagères** du site et son patrimoine arboré significatif. L'intégration forte du paysage et la réduction de l'imperméabilisation des sols, doivent permettre d'intégrer au mieux le sujet complexe de **la gestion des eaux pluviales** et de ruissellement sur le site, tout en **développant des usages à l'attention des habitants**, de façon à répondre aux enjeux d'appropriation et de sûreté observés sur le quartier. La trame verte ainsi proposée sur les espaces publics comme en cœur d'îlot doit apporter une réponse aux enjeux de continuité écologique. Elle favorise aussi l'émergence d'activités intergénérationnelles et communautaires.

Le projet urbain poursuit également un objectif fort en matière d'habitat, qui passe par une **renovation énergétique complète du parc de logements subsistant**, et la création d'une **nouvelle offre résidentielle** qualitative, qu'elle soit sociale ou en accession.

Enfin, le projet prévoit également de retravailler l'offre en **équipements scolaires, socio-éducatifs et sociaux** du secteur. Les écoles vont ainsi être réinvesties, sans oublier la Maison pour tous et la Maison d'animation de la Maurelle afin de renforcer leurs dynamiques à la fois sociales, solidaires et sportives.



Photo aérienne du périmètre de réflexion



Plan masse projet urbain en cours

Le niveau d'avancement

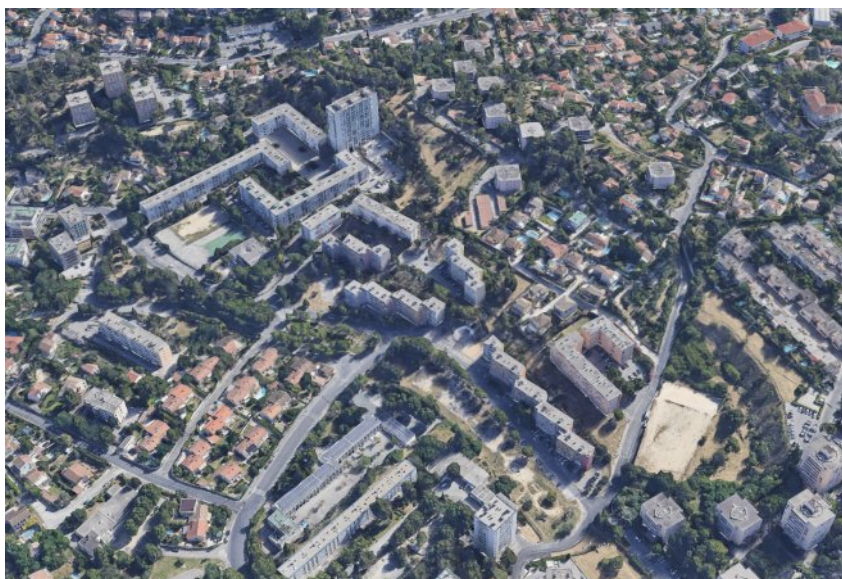
Le quartier est entré dans une phase de forte mutation, la **réhabilitation de l'ensemble des Ruches** devant s'engager après la démolition des résidences du « Petit Séminaire » intervenue entre 2021 et 2023. L'implantation de la **caserne des pompiers**, ainsi que le développement d'une **offre de nouveaux logements** est d'ores et déjà programmée. En complément, la **renovation des infrastructures routières et des espaces paysagers** doit contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

La Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont acté une démarche partenariale d'études et de projet autour du projet de requalification du Petit Séminaire et ses abords. Dans la continuité des études menées en 2018 et 2019, **Urban Act** a réalisé sur ce secteur un schéma directeur avec pour objectif principal d'établir un socle partagé de projet. En avril 2024, le conseil métropolitain a approuvé l'intérêt métropolitain d'une **opération d'aménagement**.

3. Le projet soumis aux équipes

Le site de projet

La rue de la Maurelle constitue pour le quartier du Petit Séminaire un axe structurant à plusieurs titres. Support de **mobilités**, situé dans un **talweg**, il est également marqué par **son rôle hydrologique** de voie inondable **entre le plateau de Saint Julien et la Vallée du Jarret**. Il dispose d'un atout, à travers des **continuités paysagères** à valoriser. L'objectif est d'en faire **une coulée verte** d'intérêt métropolitain.



Vue aérienne du site de projet



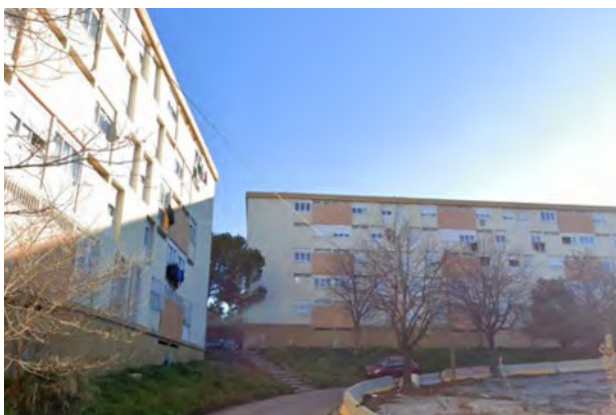
Photo aérienne du périmètre opérationnel envisagé



Espace adjacent aux Ruches Nord



Espace enclavé le long de la rue de la Maurelle



Les Ruches Nord



Les Ruches Sud



Rue de la Maurelle



Terre plein entre la rue de la Maurelle et la rue André Soares

Les premières pistes programmatiques

Les enjeux du projet de création de **la coulée verte le long de la rue de la Maurelle** reposent sur la combinaison d'une **approche paysagère forte** et la requalification des infrastructures existantes. Ce projet a pour éléments fondateurs la **gestion adaptée des eaux pluviales afin de réduire les risques d'inondation**, la valorisation et préservation de **l'écosystème** local et le développement de **corridors verts**. Il doit aussi être le support du développement des **mobilités douces** sur le secteur et d'une meilleure **connexion aux transports en commun** afin de réduire la part de la voiture sur le quartier. Pour ce faire, **le réseau viaire** doit être retravaillé et redimensionné. Enfin, l'intervention vise à renforcer la cohésion spatiale et sociale par l'intégration de **nouveaux usages**, parmi lesquels des parcours sportifs et de jeux d'eau pour les habitants. A noter que les pompiers pourraient aussi avoir des besoins sur ce sujet.

Dans la continuité de la coulée verte à l'ouest, un **espace de parc** permettra de reconnecter le Petit Séminaire aux collines environnantes. Au centre de cette coulée verte, un **espace central d'animation** devra prendre place, à l'articulation de la rue de la Maurelle et la rue Marius Briata, au niveau de l'entrée de l'école et du nouveau parc.

L'ambition du projet

Plus que de redéfinir la rue de la Maurelle, l'ambition est de réaliser une rue végétale, susceptible de devenir **une référence en termes d'adaptation au changement climatique** pour les villes méditerranéennes, en lui donnant au quotidien un rôle d'**îlot de fraîcheur** et intégrant pleinement son **caractère inondable** lors des événements climatiques.

L'ambition du projet est de faire de ce **linéaire de la coulée verte un lien** à l'échelle du quartier **en le donnant à vivre**. Support de mobilités, il peut concourir à **la pacification des circulations** et à la valorisation des transports en communs pour diminuer le recours à la voiture. Support d'usages, les collectivités et le bailleur souhaitent faire de cet aménagement un levier de cohésion sociale, où chacun peut trouver sa place : résidents de longue date comme nouveaux habitants, élèves des écoles comme personnes âgées, usagers de la Maison pour tous comme pompiers. Il s'agit de **redessiner un paysage et d'y fédérer des usages** pour transformer durablement ces espaces verts résiduels et aujourd'hui délaissés.

Support de la **trame verte métropolitaine**, la coulée verte et le parc qui lui est associé devront être des vecteurs du développement de la **biodiversité**.

Les enjeux spécifiques du site

1. La conjugaison des caractéristiques du relief et du réseau hydrographique qui impliquent **une gestion spécifique des eaux de surface** en se déconnectant du bassin versant du Jarret.
2. Le travail fin de **l'accessibilité pour tous les usagers**, y compris les enfants et les personnes à mobilité réduite, dans un quartier au **relief prononcé**.
3. L'intégration d'un **patrimoine paysager remarquable** existant sur le site.
4. Le besoin de **réintégrer une histoire sociale riche** à la démarche d'aménagement pour qu'elle fasse sens et soit pleinement appropriée par les habitants.

Approche budgétaire du projet

3,75 M d'€ travaux HT pour l'aménagement de la coulée verte

Les questions posées aux concepteurs à travers le dialogue

- Comment s'appuyer sur une pluralité d'usages pour faire d'un **aménagement paysager un lieu appropriable par tous les publics**, dans une dynamique de lien avec son environnement proche ?
- Comment adapter la voirie et les espaces publics pour **intégrer les modes doux et limiter l'usage de la voiture** ?
- **Quels matériaux et procédés durables** utiliser pour **garantir la résilience climatique** du quartier et la durabilité des infrastructures ?
- Comment penser l'aménagement non pas comme un espace figé mais comme **un espace vivant** amené à évoluer et à s'enrichir au fil des saisons et des années, notamment en termes de biodiversité ? Quels indicateurs se donner pour faire le **suivi de la valeur environnementale** du site dans les années qui suivront la livraison du projet ?
- Comment **reconnecter différentes entités paysagères** et les mettre en valeur pour assurer leur rôle de continuité écologique dans un contexte hydrographique et topographique complexe ?
- Comment faire d'une **trame verte** le point d'appui du fonctionnement urbain d'un quartier pour en faire un **cadre de vie qualitatif** ?

Les missions qui seraient confiées au lauréat du dialogue

- En tranche ferme : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour l'aménagement paysager de la Coulée verte et du Parc du Petit Séminaire (AVP, PRO-DCE, ACT, VISA, DET, AOR) et missions complémentaires (OPC, étude des coûts d'exploitation, de surveillance et de maintenance, analyses en coût global de l'infrastructure et étude d'un système de gestion, urbanisme tactique et prototypage)
- En tranche optionnelle : Mission **diagnostic faune flore**
- En tranche optionnelle : Mission d'évaluation de l'appropriation des aménagements de la coulée verte et de ses effets sur l'attractivité du quartier à 2 et 4 ans
- En tranche optionnelle : Mission d'évaluation des impacts du projet urbain en matière de **circulation et de stationnement** à l'échelle du quartier
- En tranche optionnelle : Mission d'urbaniste-paysagiste en chef sur la conception et la réalisation du plan guide (plan guide consolidé, cahiers de prescriptions architecturales et paysagères du projet et des lots à constituer, suivi des consultations et des PC)
- En tranche optionnelle : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour l'aménagement des espaces publics du quartier (AVP, PRO-DCE, AMT, DET, AOR)

Pour une durée de marché de **9 années**.

Tour 1 : Diagnostic

Analyse urbaine et paysagère du site

Analyse des usages existants des espaces publics du périmètre de réflexion

Analyse des contraintes et opportunités, incluant un diagnostic environnemental et hydraulique (gestion des eaux pluviales, continuité écologique)

Cartographie détaillée des zones à enjeux et des liens possibles avec les équipements publics du périmètre de réflexion

Premières orientations programmatiques pour les usages de la coulée verte et du parc au regard des attentes de l'ensemble des parties prenantes et de l'analyse de l'équipe, en identifiant les points d'incertitude

Développement et approfondissement des enjeux pré-ciblés par la maîtrise d'ouvrage, et éventuelles propositions de nouveaux enjeux.

Liste de questions et sujets à arbitrer par la maîtrise d'ouvrage à ce stade, ou à réfléchir pour un arbitrage ultérieur, en vue d'affiner le programme définitif d'aménagement de la coulée verte et du parc

Liste des éventuels diagnostics complémentaires à lancer sur l'emprise de la coulée verte (études géologiques et géotechniques, environnementales, etc.)

Tour 2 : Pistes de solutions

Propositions programmatiques pour la coulée verte, la place centrale et le parc

Proposition d'invariants et d'alternatives (3 solutions) sur l'aménagement de la coulée verte, de la place centrale et du parc et propositions d'arbitrages

Propositions de solutions techniques pour la gestion des mobilités, l'accessibilité et la résilience des infrastructures.

Propositions pour l'intégration des aspects mémoriels sur l'histoire sociale du quartier au projet d'aménagement

Propositions en matière d'ambition environnementale, écologique et de développement de la biodiversité à développer dans le cadre du projet d'aménagement

Définition d'une stratégie d'investissement progressive de la coulée verte par des usages

Première approche des coûts d'investissement pour l'aménagement de la coulée verte et de la place centrale

Tour 3 : Offre finale

Esquisse + sur l'aménagement de la coulée verte comprenant les éléments de rendu définis au RC en tenant compte du recadrage de la MOA intervenu au cours du dialogue.

A noter sur le sujet des échelles attendues :

- Maquette-coupe, échelle à préciser avec les équipes, afin de montrer l'intégration du projet dans son environnement proche
- Plan masse général au 1/500 permettant de visualiser l'ensemble des aménagements de surface et des accès aux équipements environnants
- Plans de coupes longitudinale et transversale au 1/500 permettant de visualiser les éventuelles modifications d'altimétrie du projet, et les liaisons avec les avoisinants, tant les espaces publics existants que les bâtiments

Parmi les contenus à présenter, la présentation de la palette végétale envisagée est à intégrer.

EPAU GROUPEMENT
D'INTÉRÊT PUBLIC
L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Tour Séquoia, 1 place Carpeaux
92055 La Défense Cedex
epau.archi.fr



La consultation internationale *Quartiers de demain*, lancée à l'initiative du Président de la République, a pour ambition de mobiliser l'innovation et l'excellence architecturale, urbaine et paysagère afin d'accélérer la transformation de dix quartiers et de capitaliser à l'échelle nationale en faveur de la politique de la ville. Elle permettra la réalisation de projets en capacité d'entraîner un effet levier sur l'ensemble du quartier voire au-delà, en offrant une réponse aux attentes des habitants et une contribution exemplaire à la transition écologique.

CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Quartiers de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains, en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes.



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Partenaires

