

**ANYOJI BELTRANDO** // architecture, urbanisme - mandataire

**TDSO** // architecture, urbanisme

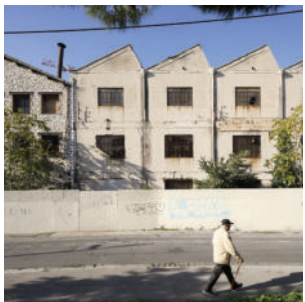
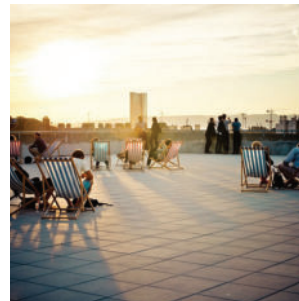
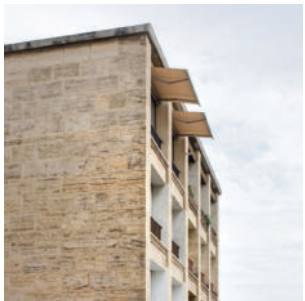
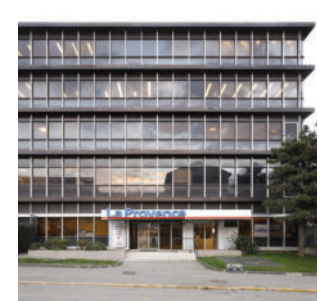
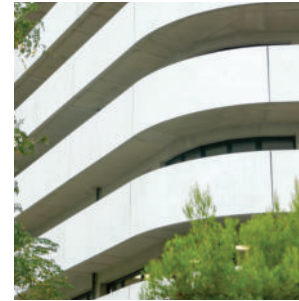
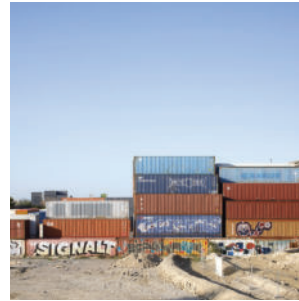
**ARPEGE** // architecte du patrimoine

**INGEROP** // développement durable, réseaux et BIM

**GNlplus** // opc



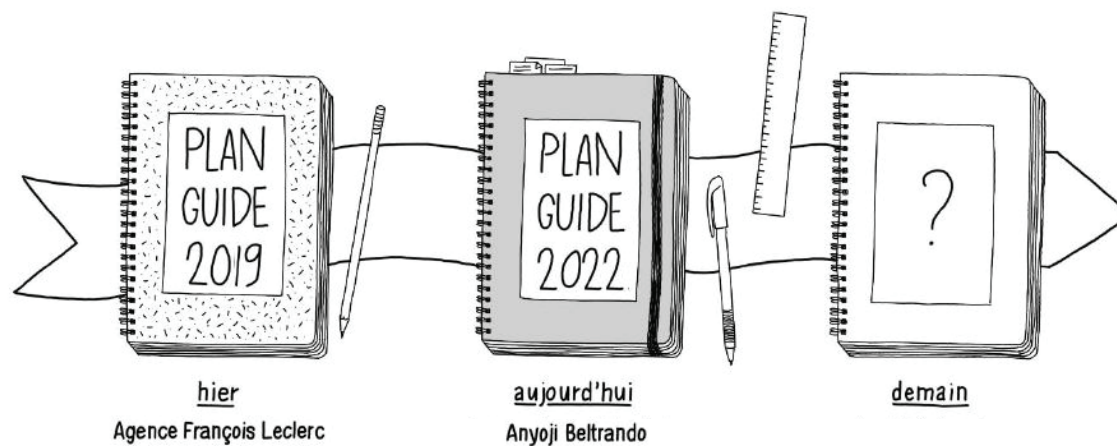






# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. LES AMBITIONS</b>	<b>4</b>
<b>2. PLAN GUIDE</b>	<b>20</b>
2.1 récolement des projets	20
2.2 pistes d'évolution	25
<b>3. CARTES THÉMATIQUES - IMMOBILIER</b>	<b>27</b>
3.1 état d'avancement	29
3.2 transformations	31
3.3 programmation	37
3.4 densités et hauteurs	41
3.5 stationnement	47
3.6 cœurs d'îlot	49
<b>4. CARTES THÉMATIQUES - ESPACES PUBLICS</b>	<b>51</b>
4.1 état d'avancement	51
4.2 synthèse	53
4.3 programmation	70
4.4 mobilités	76
4.5 paysage	82
4.6 nivellement et inondation	85
4.7 perméabilité	87
<b>5. ANNEXES</b>	<b>90</b>





# 1. LES AMBITIONS

Depuis septembre 2019, le groupement (Anyoji Beltrando, TDSO, Arpege, Ingerop, GNIplus) a initié une démarche d'appropriation du Plan-Guide, élaboré par l'agence François Leclercq en 2015 et mis à jour en 2019, en parallèle des **missions opérationnelles**.

Les amendements du Plan Guide validés à ce jour sont donc, à la fois :

- **des réponses techniques** issues de l'avancée des études
- l'aboutissement des réflexions sur la relation du **projet urbain** avec le «**déjà-là**», et la mise en avant des **usages** dans la constitution des quartiers

L'objectif, aujourd'hui, est de synthétiser ce travail itératif réalisé avec l'**ensemble des acteurs** de la ZAC en un **document unique** qui raconte l'évolution du projet, révèle les rapports de **causes et de conséquences** entre les différentes problématiques et met en avant les incohérences, les **conflits** que peuvent générer l'intégration du **facteur temps**, l'évolution du contexte économique ou d'autres externalités positives ou négatives.

Pour réaliser cette mise à jour du Plan-Guide, le groupement a poursuivi le requestionnement du projet urbain au regard de **trois ambitions** :

- **composer avec l'existant**
- **garantir la qualité architecturale, environnementale et urbaine**
- **proposer des espaces publics justement dimensionnés et attractifs**

Ces trois ambitions issues de l'analyse du site et du travail d'appropriation se déclinent en six actions.

## 1. redonner une nouvelle vie aux bâtiments témoins

Le périmètre du secteur opérationnel de la ZAC littorale abrite un **patrimoine bâti**, véritable ressource que l'on se doit d'exploiter pour inscrire la ville contemporaine dans le prolongement de la ville existante.

## 2. pérenniser les occupations temporaires et les activités porteuses d'emploi

Le **tissu productif** de cet ancien secteur industriel se réinvente à travers une multitude de **projets innovants** et porteurs d'emplois. Le projet urbain doit réunir toutes les **conditions** pour permettre à ces activités de perdurer en se développant.

## 3. produire des logements de qualité

Les principes décrits dans le Plan-Guide doivent permettre d'offrir aux opérateurs et à leurs maîtres d'œuvre **la liberté** nécessaire pour créer des logements confortables (qualités d'usages et bioclimatiques), abordables, durables et participant pleinement à la qualité du tissu urbain.

## 4. composer des quartiers résidentiels et mixtes

Le projet urbain doit encourager la création d'un tissu mixte (quartier, lot, bâtiment) proposant des **parcours riches pour le piéton**, permettant la **mutualisation** de certains **services** et capable d'atténuer ou de supprimer les **conflits d'usages**

## 5. rendre la ville perméable

Désartificialiser ce secteur soumis aux risques d'inondations constitue un réel enjeu à la fois environnemental et sociétal. L'ensemble des projets doivent prendre en compte la **gestion de l'eau** et de la **perméabilité** de manière cohérente et globale.

## 6. domestiquer la trame et donner priorité aux mobilités actives

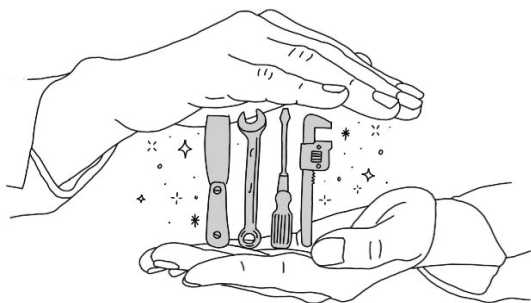
La mutation en profondeur de la ZAC littorale va permettre une nette amélioration des perméabilités inter et intra-quartiers. Ces nouvelles porosités doivent être pensées au regard des ambitions du projet, notamment en mettant le **piéton** et les **modes doux** au cœur de la stratégie de déplacement.



## COMPOSER À PARTIR DE L'EXISTANT

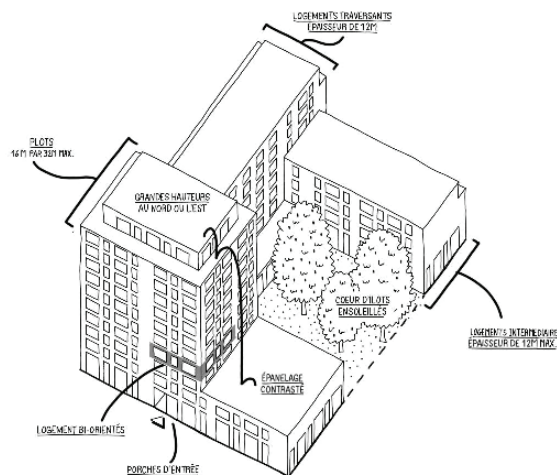


- ① redonner une nouvelle vie aux bâtiments témoins

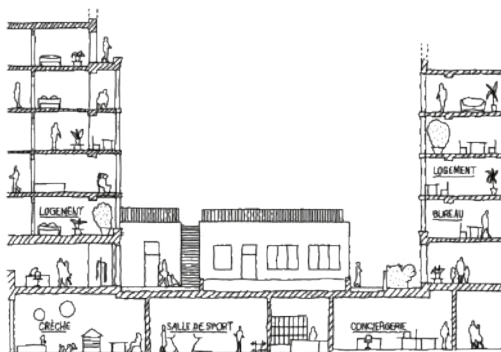


- ② pérenniser les occupations temporaires et les activités porteuses d'emploi

## GARANTIR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE

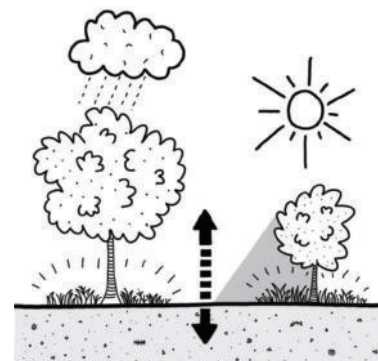


- ③ produire des logements de qualité

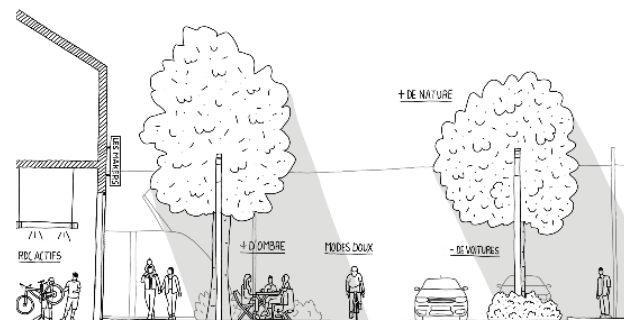


- ④ composer des quartiers résidentiels et mixtes

## PROPOSER DES ESPACES PUBLICS JUSTEMENT DIMENSIONNÉS ET ATTRACTIFS



- ⑤ rendre la ville perméable



- ⑥ domestiquer la trame et donner priorité aux mobilités actives



## quelle action à quel endroit ?

Le projet urbain s'appuie sur des éléments de composition urbaine présents sur le site et invente de nouveaux lieux : on cherche pour cela à répondre à des questions de programmation et de **dimensionnement** qui permettront de mettre en valeur les qualités intrinsèques du secteur et de greffer avec succès des morceaux de Ville.

## A l'échelle de la Ville

### Les limites : vision à grande échelle du quartier

Les infrastructures enserrent la ZAC Littorale (l'A55, le viaduc de la ligne M2,...) offrant des vues plongeantes et dégagées sur les quartiers en devenir. Le site s'ouvre vers le grand paysage à travers l'aménagement de belvédères et la mise en valeur de la topographie : la mer depuis le boulevard de Lesseps ou Cap-Pinède, le massif de l'Etoile au-delà du vallon des Aygalades.

### Lyon-Salengro : l'axe historique/commercial conforté

L'axe historique est transformé par l'arrivée du tramway : la rue élargie présente une nouvelle façade ouest et des espaces piétons requalifiés. Les linéaires commerciaux existants seront complétés par l'arrivée de nouveaux locaux proposant une offre complémentaire et justement dimensionnée.

### Les places métropolitaines : les entrées sur le site

La future place Gèze et le parvis du métro Bougainville (place Ferdinand de Lesseps) sont, à la fois des lieux de mobilité (PEM Gèze, gare routière de Bougainville) et des espaces de vie métropolitains autour desquels sont implantés des équipements structurants (parc des Aygalades, Dojo, futur pôle aquatique, ...)

### Autour des Puces : un pôle commercial, alimentaire et loisirs

Organisés autour du Marché des Puces et formant la façade de l'avenue Cap Pinède, des programmes dédiés au sport et aux loisirs viennent compléter cette polarité commerciale en diversifiant l'offre.

## A l'échelle du quartier

### Les places d'interfaces inter-quartiers : lieux de passage, actifs et commerçants

Liées à l'axe principal du quartier et au tramway, les places Paoli, Donaz et à plus petite échelle Château Vert sont les portes d'entrée des quartiers. Les commerces qui y sont adressés proposent une offre de proximité et des événements peuvent y prendre place : marché, braderie, manifestations sportives...

















### Les cœurs de quartier : des équipements ouverts sur des espaces publics fédérateurs

Plus à l'écart des flux, les places situées en cœur de quartier (Joséphine et Moncada) sont des espaces de rencontre, de détente, qui parfois accueillent des activités liées aux équipements proches, par exemple la fête du collège de Cazemajou ou une manifestation culturelle organisée par le musée du Graff.

### les traversées et les mails : des espaces publics équipés pour relier le quartier

Ce réseau d'espaces publics assurent un maillage fin des quartiers. Il est principalement dédié aux piétons qui profitent d'aménagements le long de leur parcours : aires de jeux, plateaux sportifs, interventions artistiques, salons urbains, ...

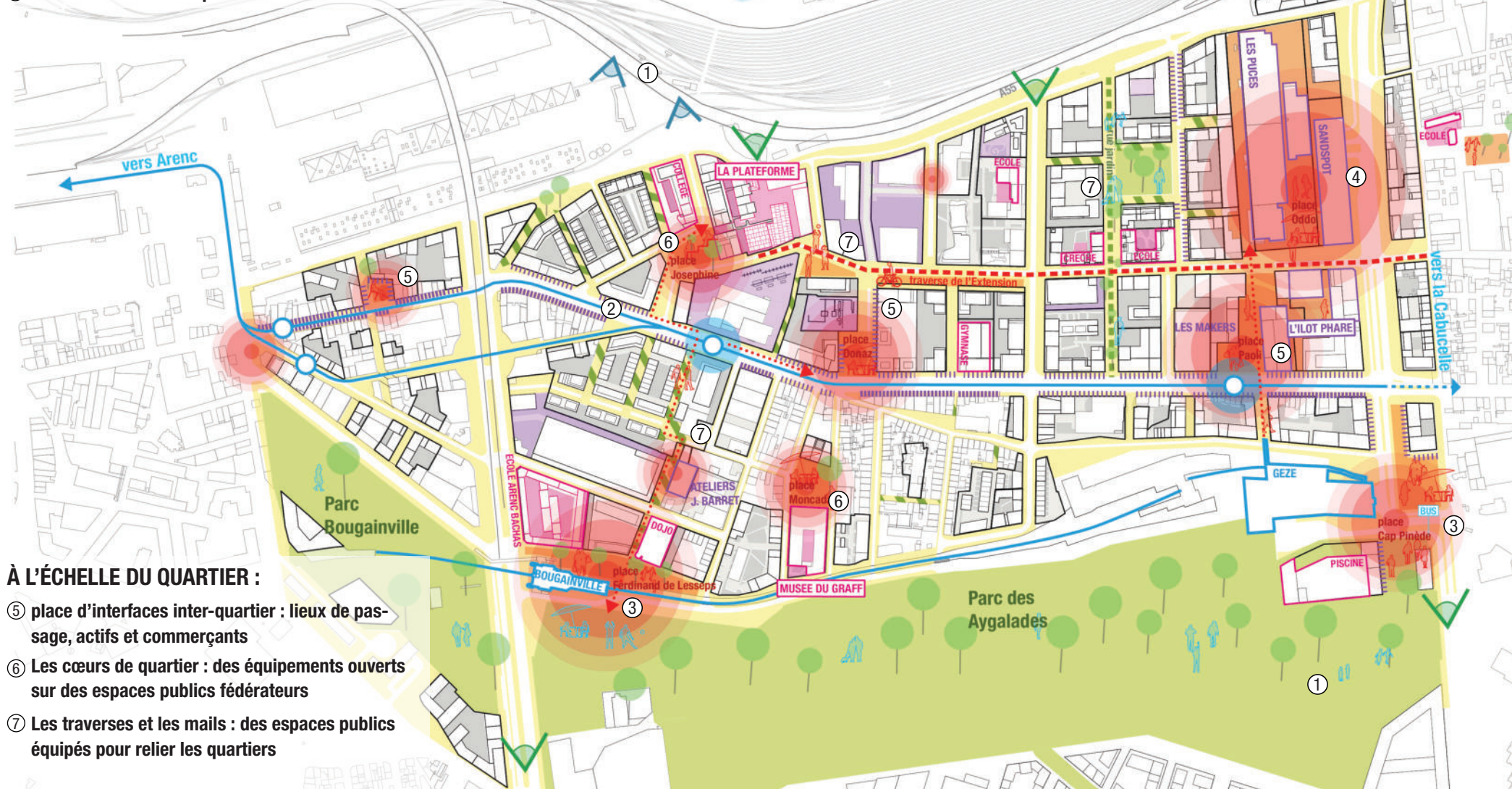
## légende

-  **travailler la perception du quartier**  
depuis les infrastructures  
vers le grand paysage (mer, massif de l'Etoile)
-  **créer des lieux de rencontre**  
centralité
-  place
-  parc public
-  équipement
-  parcelle équipement
-  **encourager les mobilités douces/améliorer le confort du piéton**  
espace piéton
-  rue jardin
-  venelle plantée
-  mail sportif
-  itinéraire fréquenté
-  tram/métro
-  **conforter les anciennes activités et en attirer de nouvelles**  
activité (accueil du public)
-  parcelle activité à maintenir/créer
-  linéaire act/com existant
-  linéaire act/com à créer



## A L'ÉCHELLE DE LA VILLE :

- ① **Les limites : vision à grande échelle du quartier**
- ② **Lyon-Salengro : l'axe historique/commercial conforté**
- ③ **Les places métropolitaines : les entrées sur le site**
- ④ **Autour des Puces : un pôle commercial alimentaire et loisirs**



### À L'ÉCHELLE DU QUARTIER :

- ⑤ **place d'interfaces inter-quartier : lieux de passage, actifs et commerçants**
- ⑥ **Les cœurs de quartier : des équipements ouverts sur des espaces publics fédérateurs**
- ⑦ **Les traverses et les mails : des espaces publics équipés pour relier les quartiers**



# 1. REDONNER UNE NOUVELLE VIE AUX BÂTIMENTS TÉMOINS

La mise en place des six ambitions se traduit aujourd'hui à travers différents projets en cours d'étude au sein de la ZAC Littorale.

## L'EXEMPLE CAZ 01/08

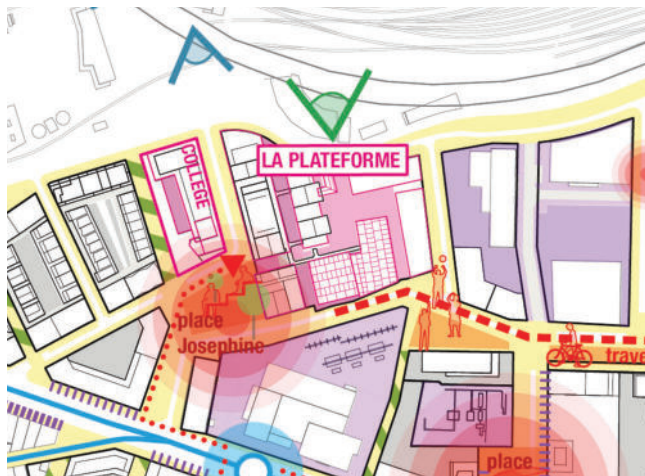
Le lot CAZ01/08 est composé d'un ensemble de bâtiment du début du 20ème siècle (ancienne usine chimique Schloesing Frères). Le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments existants, témoin de l'histoire du quartier Cazemajou, et la construction de nouveaux bâtiments. La programmation encourage la mixité des usages : école du numérique (la Plateforme), commerces, bureaux, résidence étudiante et équipements culturels.

### méthodologie

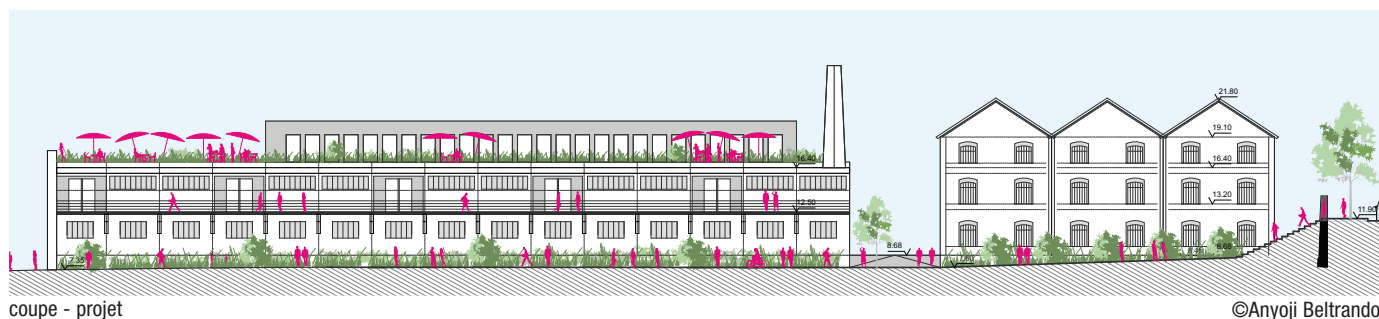
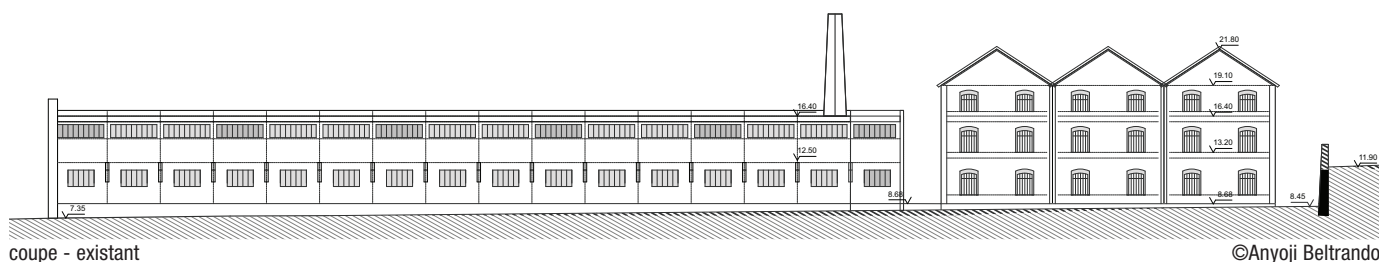
- relevé des ensembles bâtis existants dans le cadre d'une étude à l'échelle de la ZAC
- étude patrimoniale et de capacité permettant **d'évaluer le potentiel du site**
- guide d'aménagement définissant les **invariants** et les **orientations** offrant des marges de **manceuvre** aux futurs maîtres d'œuvre

### objectifs

- mettre en valeur **l'histoire industrielle du site**
- permettre la mise en place de **programmes atypiques** qui profitent du volume des **halles industrielles** et des **grandes emprises de toitures terrasses**
- créer un **lieu de destination** à l'échelle du quartier, **support d'usages** et traversé par des **venelles piétonnes ombragées**



pré PC, juillet 2022, *Encore Heureux pour la Plateforme*









## 2. PÉRENNISER LES OCCUPATIONS TEMPORAIRES ET LES ACTIVITÉS PORTEUSES D'EMPLOI

### L'EXEMPLE DES MAKERS (XXL04A)

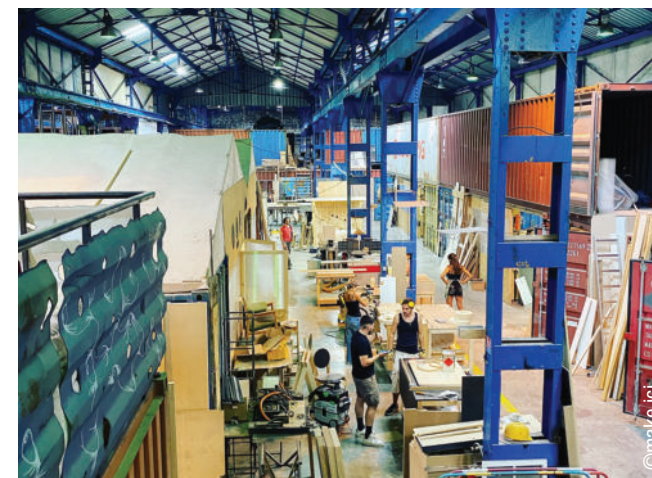
Située à proximité des Pucés et du futur arrêt du tramway, la halle Paoli abrite sur une surface de 3 500m<sup>2</sup> la manufacture ICI Marseille (les Makers). Cette communauté d'artisans, de designers et d'architectes, qui exercent et échangent dans des ateliers privés et collectifs, participent déjà à la mutation du quartier. Bien qu'impactée par l'élargissement de la rue de Lyon (installation du tramway) la majorité de la halle va pouvoir être conservée (ainsi qu'une partie de la cour existante) et permettra à cette activité de rester sur place.

#### méthodologie

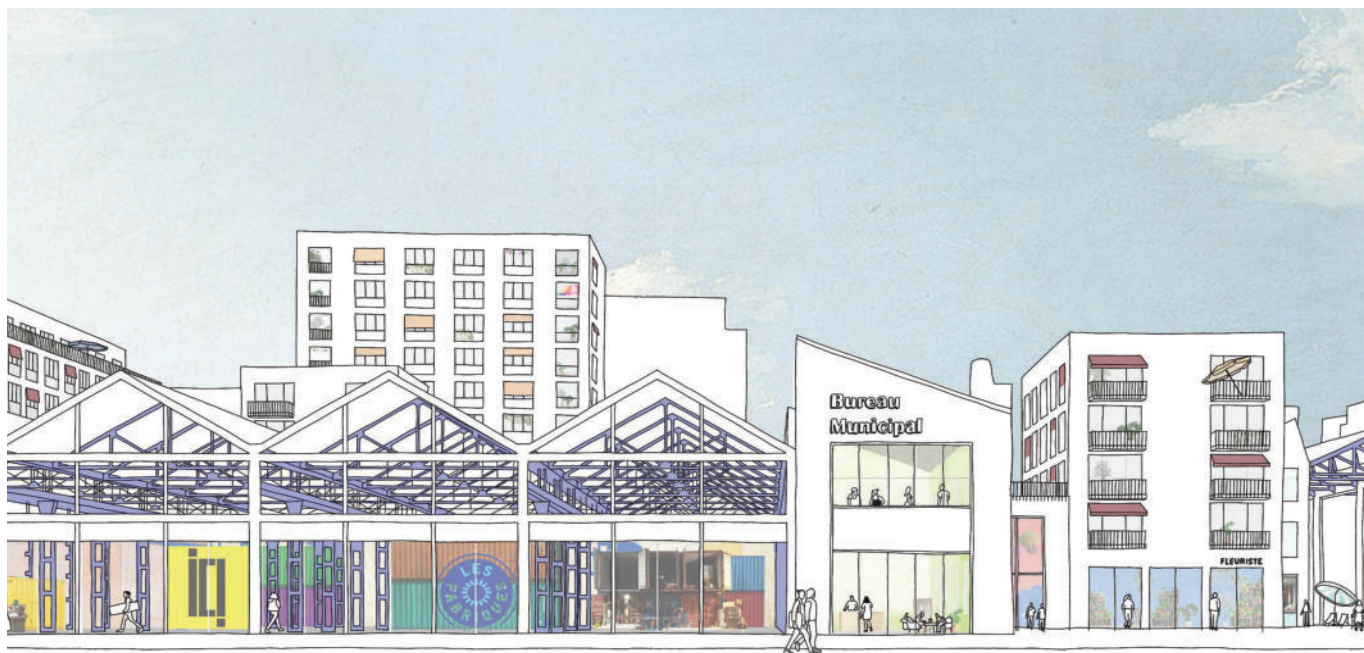
- relevé des ensembles bâtis existants dans le cadre d'une étude à l'échelle de la ZAC
- étude patrimoniale et de capacité permettant **d'évaluer le potentiel du site**
- à moyen terme, échanges avec les occupants actuels afin **d'évaluer leurs attentes et conditions de réimplantation sur place**
- guide d'aménagement définissant les **points d'entrées du futur projet urbain** tout en laissant une **marge de manœuvre** aux futurs maîtres d'œuvre

#### objectifs

- prendre appui sur les acteurs déjà présents pour **animer le site** dès ses premières transformations et **préfigurer** le futur quartier
- conserver des **formes urbaines** pouvant accueillir des activités productives (espaces modulables, grandes hauteurs, cours, ...)



intérieur de la halle des Makers, ICI Marseille



étude des Makers - élévation depuis la rue de Lyon

©Anyoji Beltrando







### 3. PRODUIRE DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

#### L'EXEMPLE DE CAZ 03 & 04

Les lots du quartier Cazemajou s'appuient sur la trame urbaine existante. L'objectif est d'implanter dans ce quartier une mixité de programmes et de typologies de logement : des bâtiments collectifs sur les rues structurantes et des logements intermédiaires sur les venelles.

Le rapport à la rue est apaisé : accès direct des logements depuis les venelles, implantation de petits locaux d'activités ou d'ateliers en rez-de-chaussée sur la rue Vintimille et la Madrague-Ville.

#### méthodologie

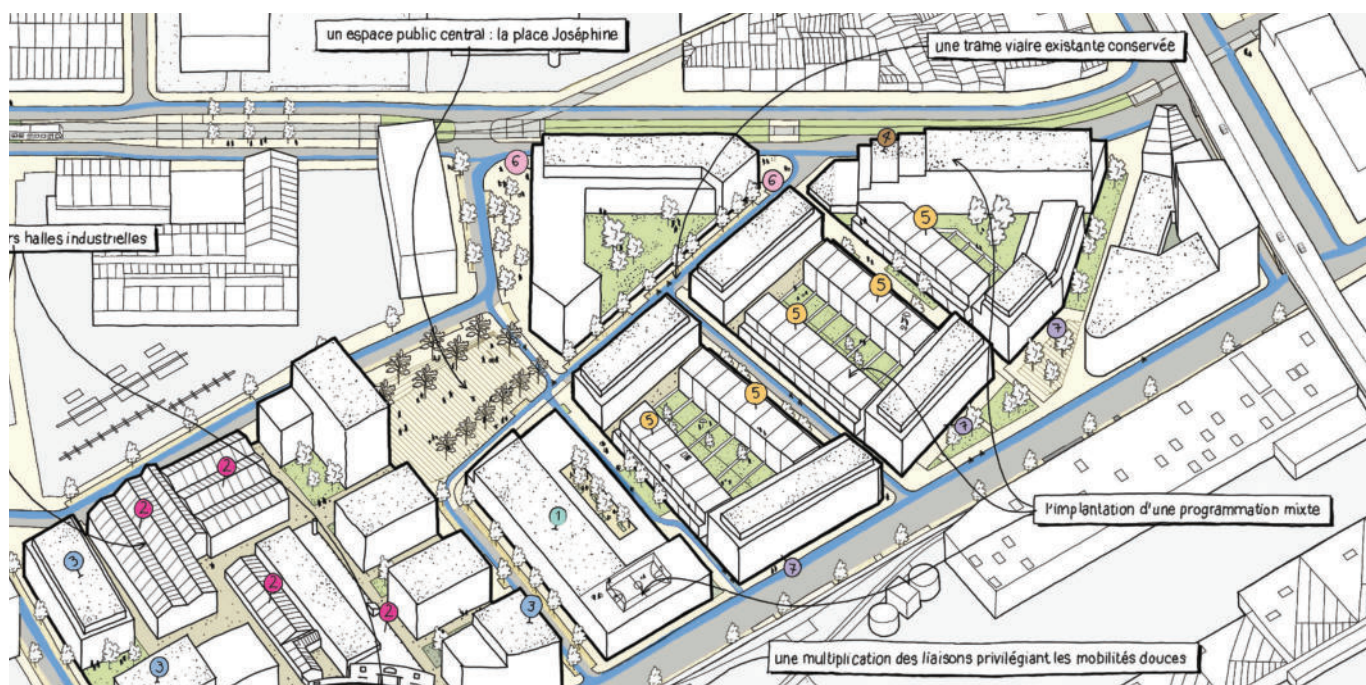
- **fiches de lot adaptées à chaque site**, appuyées par une étude économique s'assurant de la faisabilité, qualité architecturale, environnementale et de la rentabilité de l'opération,
- **expertise / ré-ajustage de la charge foncière**, intégrant une **charge foncière faible pour le commerce et les activités** afin d'encourager une **occupation durable** des rez-de-chaussée dès la livraison de l'opération
- **lancement d'une consultation** avec une **charge foncière fixe**, un engagement des opérateurs sur un **prix moyen de vente** ne pouvant être augmenté de plus de 5% entre la candidature et l'offre.

#### objectifs

- attirer une proportion intéressante de **propriétaires-occupants** en proposant plusieurs **typologies** de logements (petits collectifs, maisons de ville, ...) et d'**espaces extérieurs** (jardins privés, communs, toitures accessibles, ...)
- sélectionner un opérateur sur la **qualité des intentions** de l'équipe, **non sur le prix d'achat du foncier**
- garantir la **qualité architecturale** en s'assurant du réalisme de l'équilibre entre **coût de construction et prix de vente**

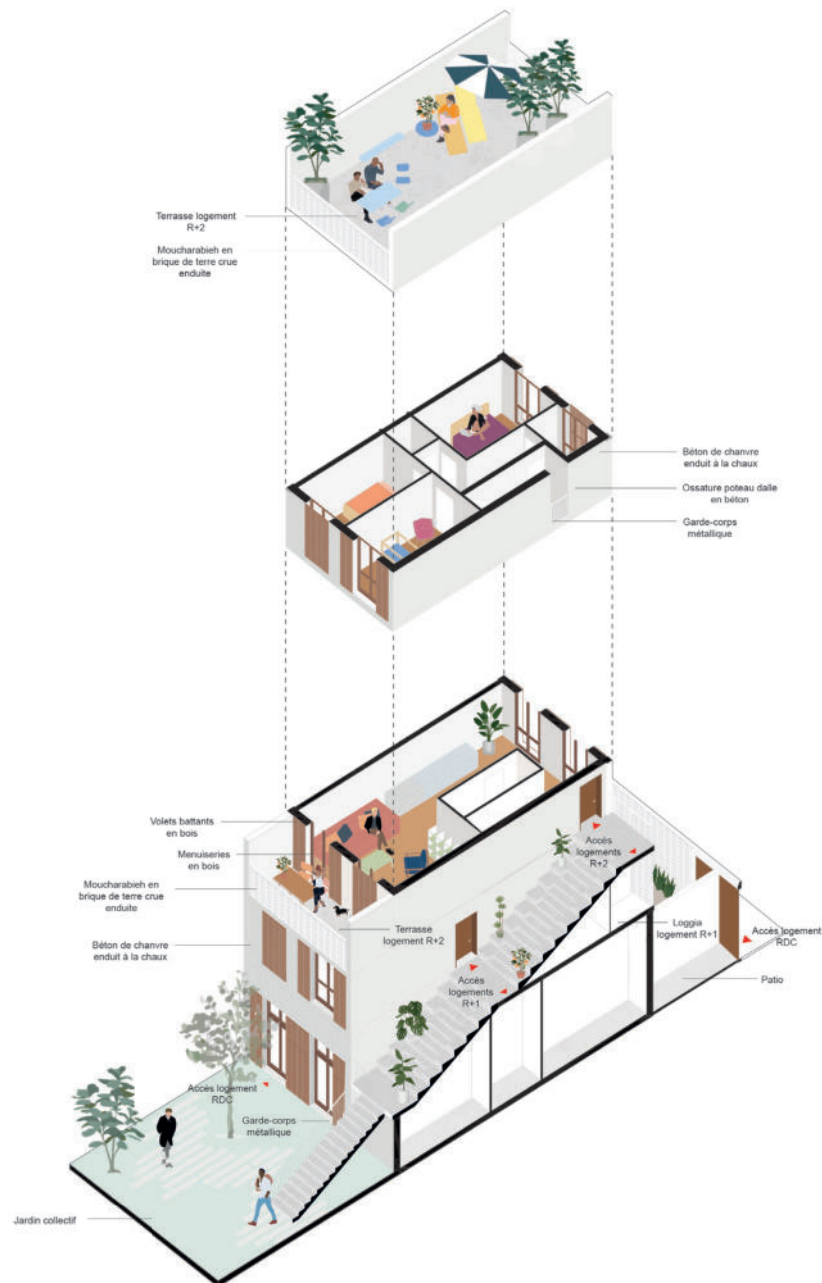
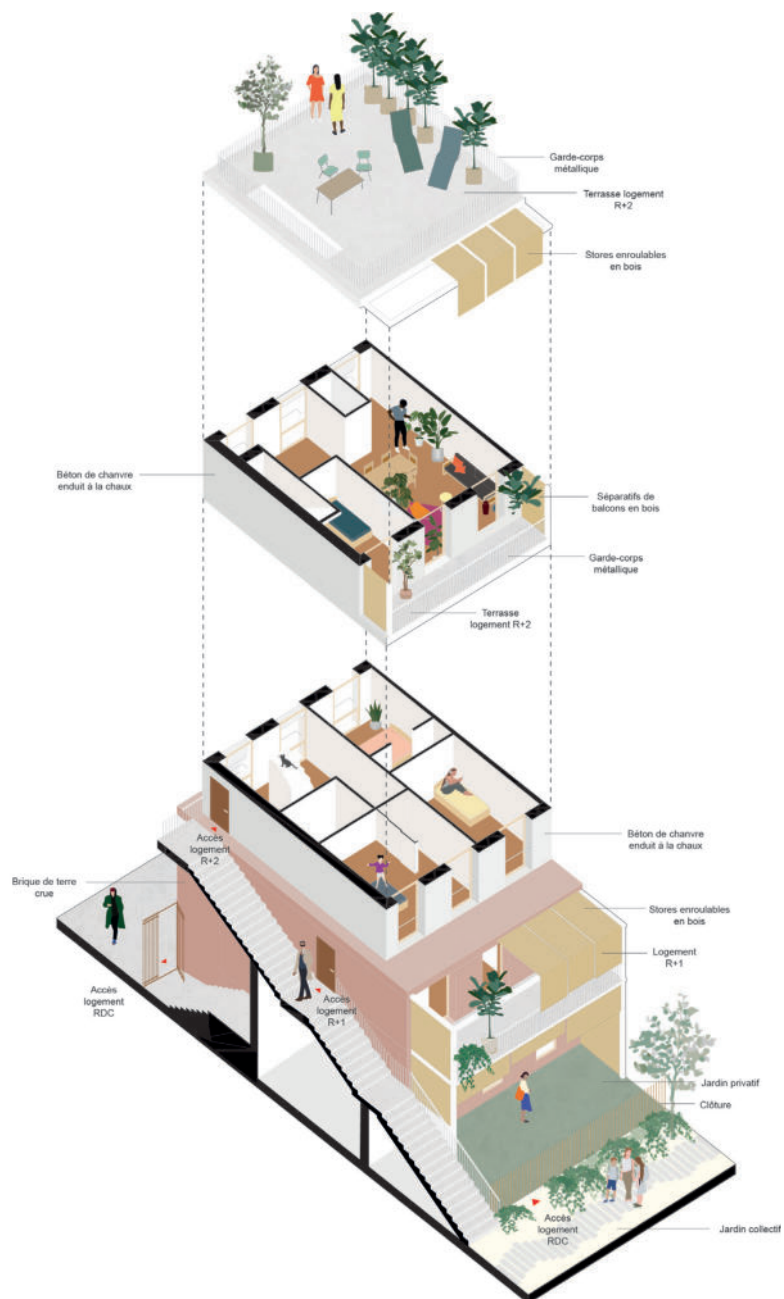


consultation du lot CAZ 03, Harmonic+Masson / Boris Bouchet & BNP PARIBAS



axonométrie Cazemajou - projet

©Anyoji Beltrando



consultation du lot CAZ 04, *Hardel & Le Bihan / Buzzo Spinelli & Nexity*



## 4.COMPOSER DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS ET MIXTES

### L'EXEMPLE DE LA TULIPE

La Tulipe prend place dans le village des Crottes. Territoire industriel enclavé et fortement paupérisé, le village des Crottes fait aujourd'hui l'objet de plusieurs interventions avec pour objectifs de consolider et de mettre en valeur son **caractère villageois**, fortement apprécié de ses habitants.

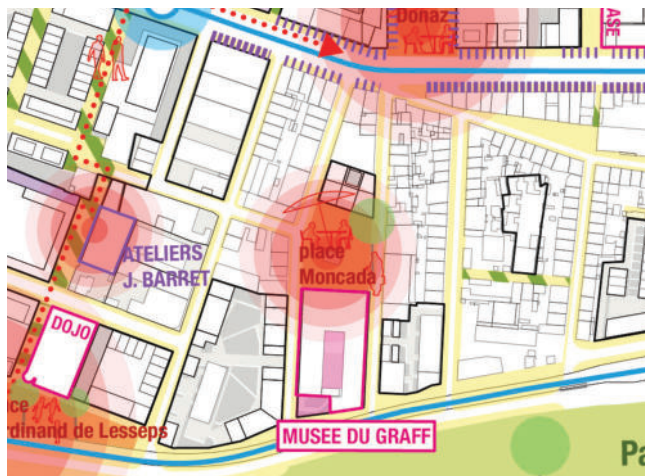
En combinant culture, logements et hôtel, La Tulipe amène de **nouveaux usages**, tout en s'appuyant sur les qualités du village existant. Autour de la place Moncada, on trouvera **la Savonnerie**, un musée du Graff et des disciplines hip-hop, des Sohos ou ateliers de créateurs, une offre hôtelière et **La Manufacture** avec sa quarantaine de logements.

#### méthodologie

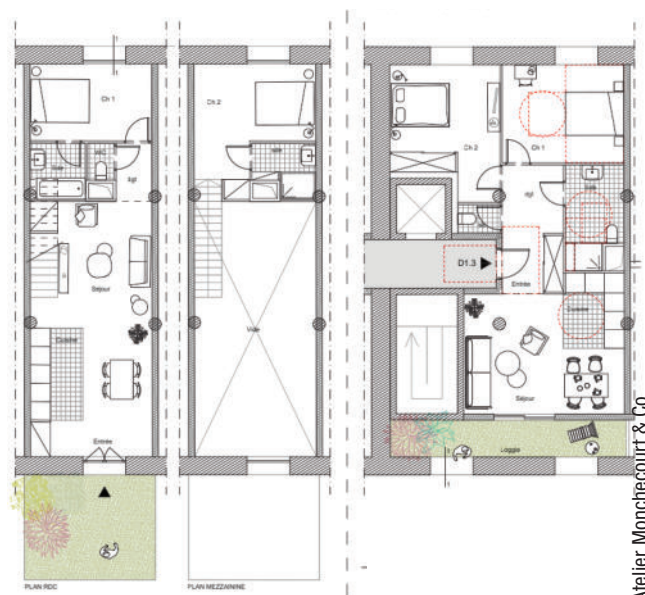
- lancement d'un **appel à projets** auprès de plusieurs opérateurs
- analyse des candidatures selon l'insertion urbaine, la **qualité patrimoniale et environnementale** de l'intervention projetée sur la réhabilitation du bâti, la **qualité de la programmation** et la crédibilité des **modèles économiques d'exploitation**
- choix du lauréat lors d'une commission consultative avec les élus de la Ville de Marseille

#### objectifs

- programmer des **rdc actifs** en lien avec la future place Moncada : commerces et lieu de culture s'ouvrant sur la place
- encourager la **diversité des programmes** à l'échelle du projet (émulation, répartition des coûts, gestion commune...)



hôtel, Atelier Monchecourt & Co & Captown



logements de la Manufacture Moncada, Atelier Monchecourt & Co & H&P



un lieu dédié au street art, Maquis Art







## 5. RENDRE LA VILLE PERMÉABLE

### L'EXEMPLE DE LA RUE JARDIN

L'espace public des Fabriques, et notamment la rue Jardin, a été conçu comme une **machine hydraulique**, limitant les ruissellements et proposant des capacités de stockage, de tamponnement et de réutilisation des eaux pluviales.

Cette machine hydraulique se compose de **sols drainants** associés à un système de pentes et de bordurations pour récupérer les surplus d'eau.

Dans un premier temps les eaux pluviales sont directement infiltrées en surface grâce à des **matériaux poreux** (béton et pavés pierre à joints poreux). Les voiries sont en enrobé classique et imperméable. Leurs eaux pluviales sont renvoyées grâce à un nivellement fin vers des zones aux matériaux drainants.

Dans un second temps en cas de saturation du système drainant les eaux pluviales sont soit renvoyées vers les espaces verts traités en creux à -15cm de la voirie et -30cm des trottoirs soit récupérées dans un caniveau qui renvoie l'eau au réseau via un exutoire.

#### méthodologie

- définition de principes (Plan-guide et OAP)
- réalisation AVP-PRO (MOE ILEX) - suivi EPA EUROMED

#### objectifs

- rétention à la source et donc **limitation des rejets** vers le réseau communautaire pour éviter les saturations à l'aval et les déversements en mer.
- conservation de la ressource pour la **lutte contre les îlots de chaleurs** (évapotranspiration des végétaux, évaporation via les matériaux)
- accessoirement, connexion de la réserve d'eau aux **massifs d'espaces verts**



photo de référence, Ilex

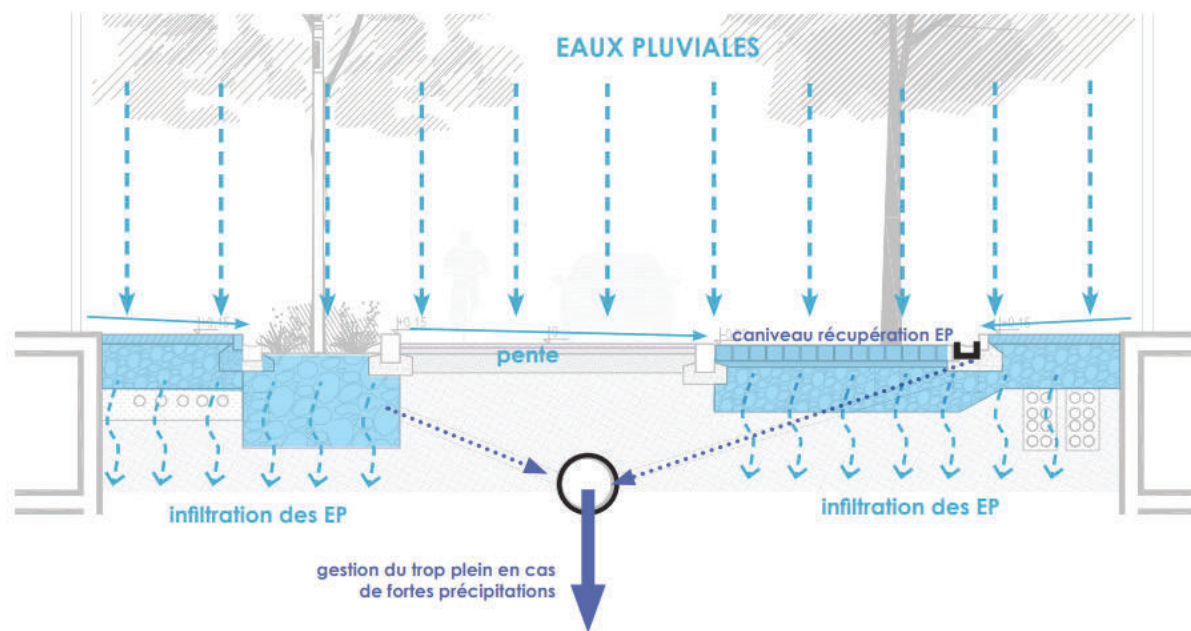


schéma de principe du cheminement de l'eau sur la rue Jardin au complexe drainant







## 6. DOMESTIQUER LA TRAME ET DONNER PRIORITÉ AUX MOBILITÉS ACTIVES

### L'EXEMPLE DU CŒUR DE QUARTIER CAZEMAJOU

Le quartier Cazemajou sera bordé d'**axes cyclables structurants** ayant vocation à favoriser les déplacements cyclables de longue distance. Afin de favoriser les déplacements interquartier, des axes cyclables périphériques seront aménagés sur la rue Madrague-ville/Cazemajou et rue Allar (dans le cadre des Fabriques).

Par ailleurs les déplacements internes seront favorisés grâce à l'aménagement d'axes cyclables dédiés sur les rues suivantes :

- rues Mouranchon/traverse de l'Extension ;
- rue du Sud ;
- rue Donaz ;
- rue Vintimille Ouest ;
- rue Joséphine.

Enfin l'ensemble des rues riveraines du quartier seront limitées à 30km/h et aménagées de manière de créer un cœur de quartier **apaisé**.

#### méthodologie

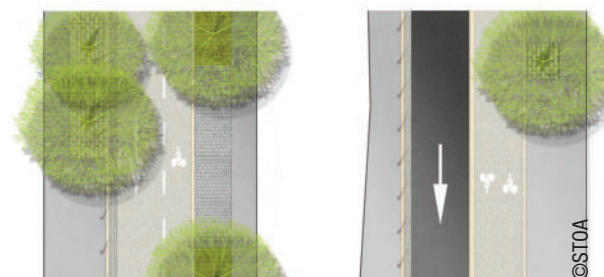
- définition de grandes orientations pour garantir un bon maillage du quartier et mettre en avant les interfaces avec les quartiers limitrophes (OAP)
- réalisation de schéma de circulation voiture-vélo à partir d'études mobilité (EGIS) et en lien avec la **Métropole** pour proposer des parcours cohérents
- réalisation AVP-PRO (MOE STOA) - suivi EPA EUROMED

#### objectifs

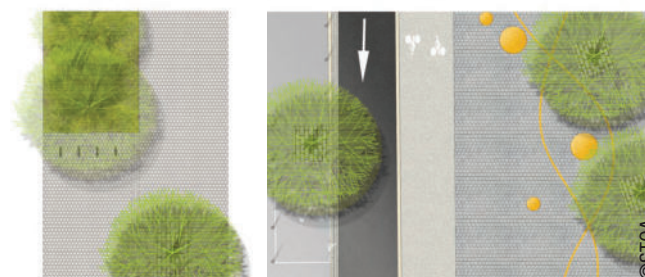
- favoriser les déplacements piétons et cycles en cœur de site par la mise en place de venelles non carrossables
- limiter l'accès véhicules à la desserte des logements et du collège



traverse de l'Extension (niveau ALL02)



rue de Vintimille et traverse de l'Extension



venelle Joséphine et plateau sportif sur la traverse de l'Extension





© Stoa



# 2. PLAN GUIDE

## 2.1 RÉCOLEMENT DES PROJETS

*Dans le cadre de la mise à jour du Plan-Guide, un travail de synthèse sur l'ensemble périmètre a été effectué. Le premier jalon de cette mission a été la réalisation d'un plan de récolement, support pour les futurs échanges. Le plan a pour objectif de :*

### intégrer à l'existant les premières réalisations de la ZAC

- ① Smartseille 1 : macrolot comprenant du logement, des bureaux, un hôtel, une école, une crèche (privée), des commerces et une conciergerie
- ② site EDF : **bureaux** et **parking silo**. La partie EST du lot doit encore mutée
- ③ Unité d'Hébergement d'Urgence et locaux du Samu Social : **194 lits** d'hébergement d'urgence + 30 places supplémentaires // *travaux en cours*
- ④ îlot des compagnons : logements // *travaux en cours*
- ⑤ résidence Adoma pour les jeunes actifs

Dans le secteur des Fabriques, les lots sud préfigurent le futur paysage du **boulevard Allar** et de la **traverse de l'Extension** :

- ⑥ XXL04C\_1 : parking silo et **mur d'escalade** (UCPA)
- ⑦ XXL04C\_2 : deux opérations de **65** et **148 logements** avec un rdc commercial
- ⑧ XXL05B\_3A : bâtiment de **84 logements** avec un local d'activité en rdc
- ⑨ XXL05B\_3B : **un groupe scolaire** sur la traverse de l'Extension
- ⑩ XXL05C\_3 : programme de **150 logements** avec en rdc comprenant **une crèche** et un local dédié à la **Maison du projet**

### projeter l'arrivée des prochaines opérations (PC déposés)

- ⑪ CAZ01-08 : **école du numérique** associée à un programme de logements étudiants et de bureaux
- ⑫ CAZ 02 : **collège privé** de 500 élèves
- ⑬ CAZ 03-04 : programme de **logements** collectifs et intermédiaires avec des locaux d'activités en rdc

- ⑭ CAZ 06 : programme de bureaux
- ⑮ MON 02 : **hôtel** et commerce en rdc
- ⑯ MON 03 : manufacture transformée en **logement**
- ⑰ MON 04 : transformation de la savonnerie la Tulipe en équipement accueillant un **musée du Graff**, des commerces, des SOHO, un centre social, ...
- ⑱ Lyon 04/05 : programme associant le **siège régional de Vinci Construction** et des locaux d'activités et commerciaux
- ⑲ Lyon 06 : **logements** et local d'activité/commercial
- ⑳ XXL02B : **parking silo** de socle commercial et équipement sportif (**Sandspot**)
- ㉑ XXL03A : programme mixte comprenant un **centre UCPA**, une **maison de santé**, une **résidence étudiante**, un pôle centré sur les **E-games**
- ㉒ XXL03B : siège de la **RTE**

### illustrer les projets en cours d'étude

*ateliers en cours*

- Ⓐ Les Puces
- Ⓑ XXL04B
- Ⓒ XXL05 B1 : hôtel et bureaux
- Ⓓ XXL05C2 : 167 logements et une résidence pour personnes en situation de handicap

*périmètres de projet*

- Ⓔ secteur Sud : lancement d'une consultation (opérateur)
- Ⓕ secteur Provence-RTM : consultation en cours (architecte coordonateur)
- Ⓖ Smartseille 2 : consultations (MOE architecturale) et études urbaines
- Ⓗ XXL01 : programmation à définir

*études stratégiques*

- Ⓘ axe Cap Pinède - en interface avec l'agence AFL

### acter les évolutions du projet urbain

Des amendements au Plan Guide de 2019 ont été intégrés à ce scénario afin de répondre aux **ambitions décrites en première partie** ou pour intégrer des **modifications du projet des espaces publics** :

- Ⓙ CAZ 09 : suppression du lot et conservation du bâti existant
- Ⓚ secteur Geze - Lyon 08 : reconfiguration en lien avec le prolongement de la rue Allar
- Ⓛ XXL04A\_2 : conservation de la halle des Makers
- Ⓜ Lyon 1-2-3 : conservation plus importante du linéaire existant de la rue de Lyon

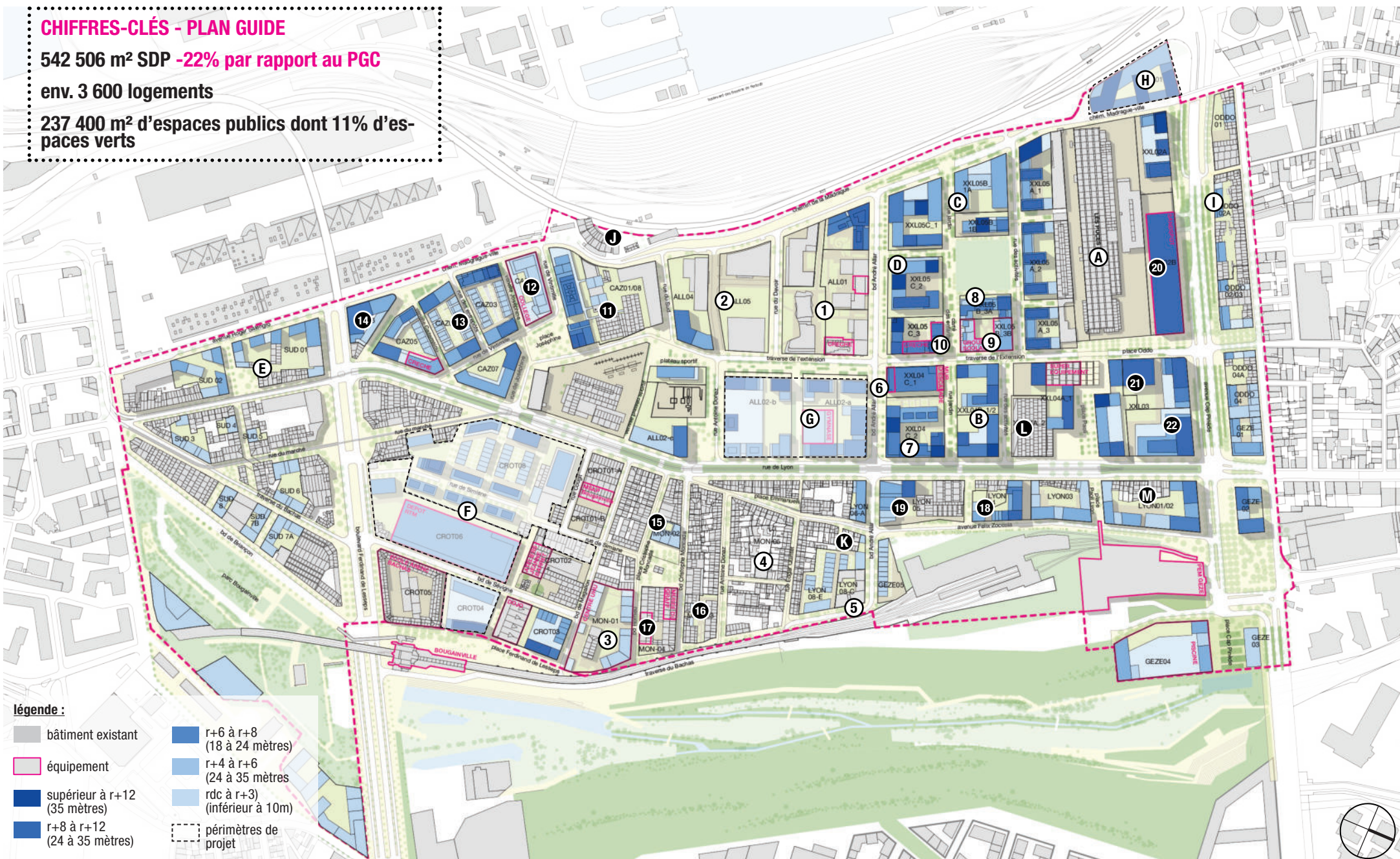


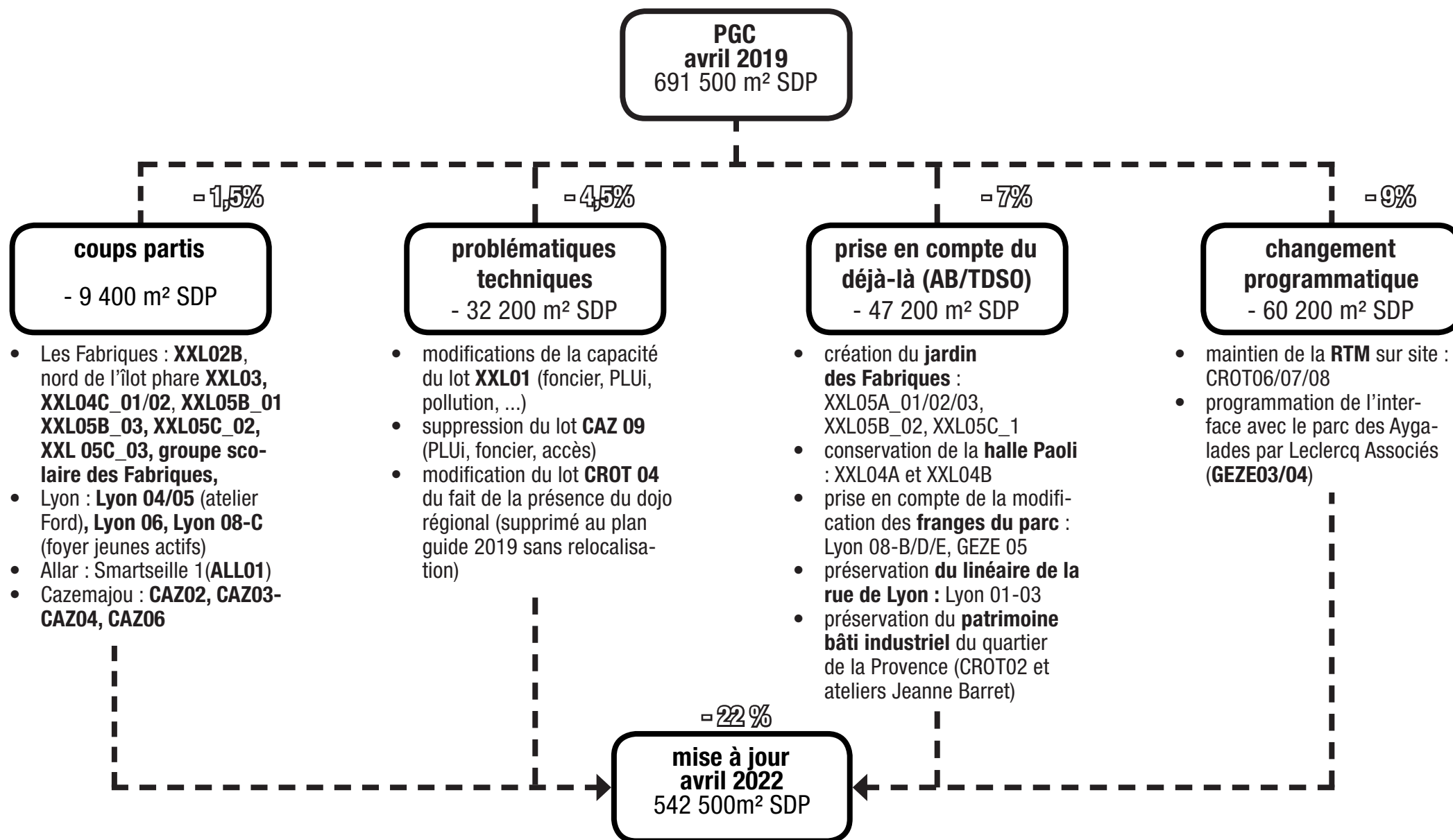
## CHIFFRES-CLÉS - PLAN GUIDE

542 506 m<sup>2</sup> SDP -22% par rapport au PGC

env. 3 600 logements

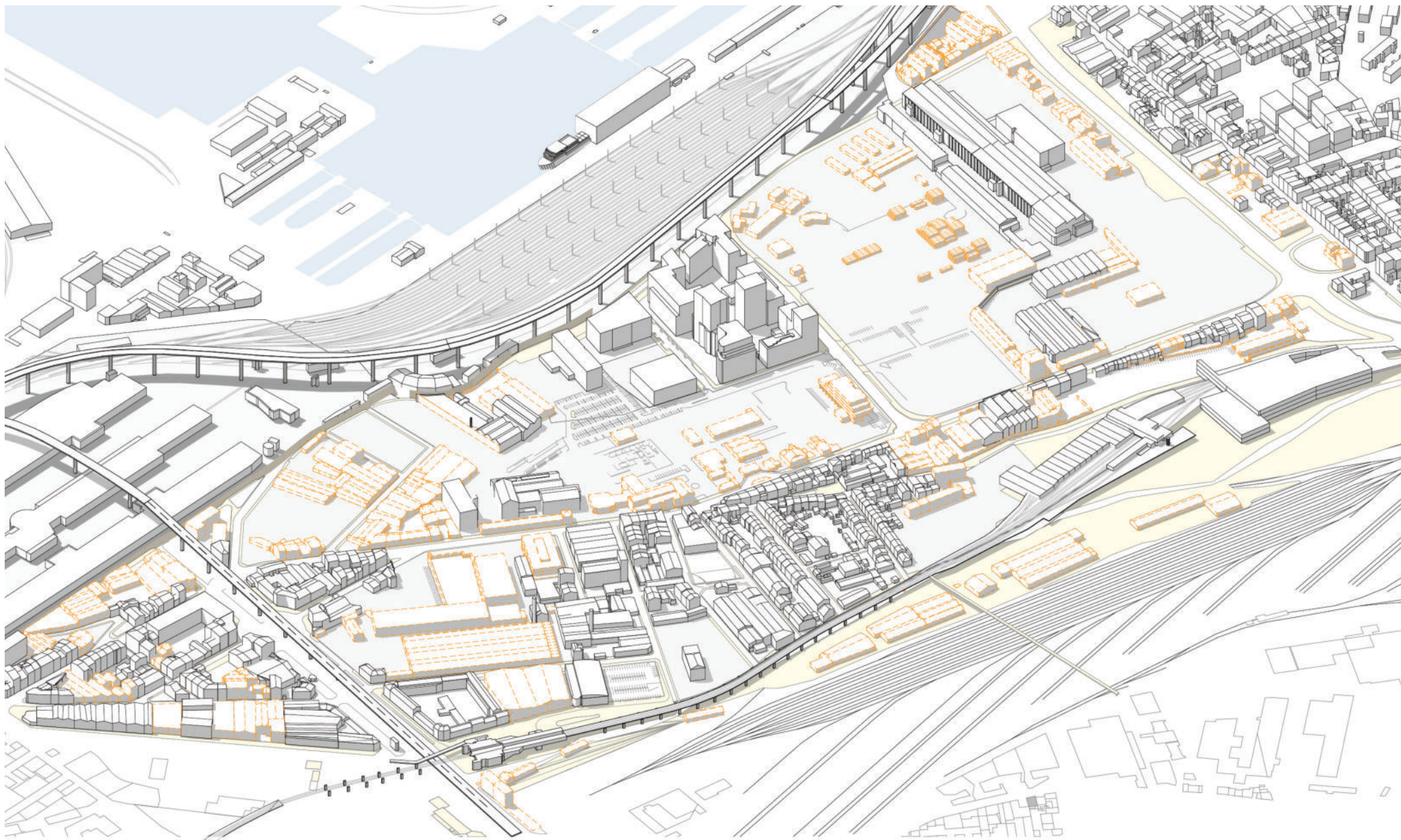
237 400 m<sup>2</sup> d'espaces publics dont 11% d'espaces verts







## EXISTANT









## 2.2 PISTES D'ÉVOLUTIONS

*La synthèse des études réalisées et des premiers échanges a permis de mettre en avant la nécessité de requestionner le projet urbain de manière plus globale sur certains secteurs.*

### secteur Allar

Le foncier appartenant à la Ville de Marseille et la société Engie doit être transformé par la société GLAM (Eiffage) en 3 îlots mixtes (logement, bureaux, MSA, équipement).

Le projet présenté en atelier comprend la démolition ou l'abat-tage de la plupart des éléments existants.

Un scénario alternatif a été proposé, permettant la conservation du bâtiment emblématique Gazocéan et de plusieurs grands sujets (pins maritime), à la transition entre les quartiers Allar, des Fabriques et du village des Crottes.

**surface Glam juin 2022 : 47 686 m<sup>2</sup> SDP**

**surface scénario : 44 594 m<sup>2</sup> SDP**



bâtiment Gazocéan, secteur Allar

### secteur Fabriques

Le développement du lot **XXL01** (27 000m<sup>2</sup> SDP dans le Plan Guide de 2019) pose des questions :

- de pollution : proximité de l'A55
- de carte scolaire : démolition du groupe scolaire de la Madrague Ville desservant la Cabucelle
- réglementaires : modification du règlement PLUi nécessaire
- de densité : une forme urbaine très contrainte qui imposera des superpositions programmatiques et une gestion des vis-à-vis complexes

Ce lot fera l'objet d'une étude spécifique permettant de stabiliser les surfaces à produire et la programmation adaptée. Dans un premier temps, une capacité limitée, plus vraisemblable, sera inscrite dans la synthèse des surfaces.

**surface plan guide 2019 : 27 000 m<sup>2</sup> SDP**

**surface scénario : 9 000 m<sup>2</sup> SDP**



chemin de la Madrague Ville, emplacement du lot XXL01

### secteur Lyon-Geze

La suppression de l'axe majeur est-ouest reliant la Madrague Ville au secteur du Canet et surplombant le parc des Aygalades remet en question les formes urbaines proposées dans le plan guide AFL de 2015, en particulier les lots Lyon 08 et Geze 05 qui formaient la façade du parc des Aygalades.

Un scénario alternatif reprend les gabarits des logements pour améliorer le rapport avec le village des Crottes et propose une simplification de la trame des espaces publics au profit du confort de circulation des bus, des cycles et des piétons.

**surface plan guide 2019 : 13 806 m<sup>2</sup> SDP**

**surface scénario : 8 862m<sup>2</sup> SDP**

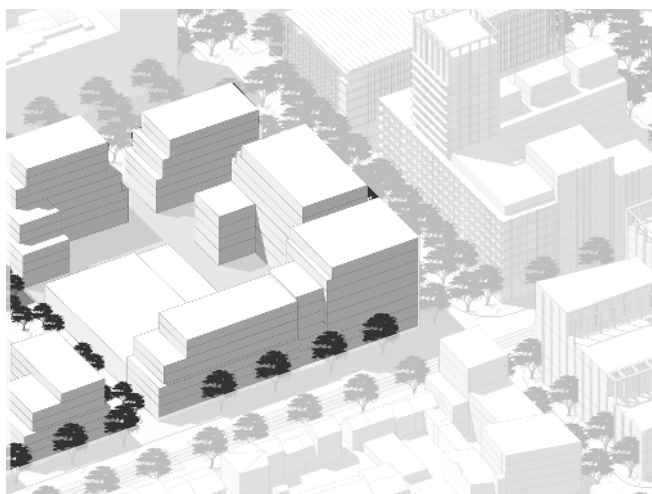


rue Quinet, secteur Lyon-Geze

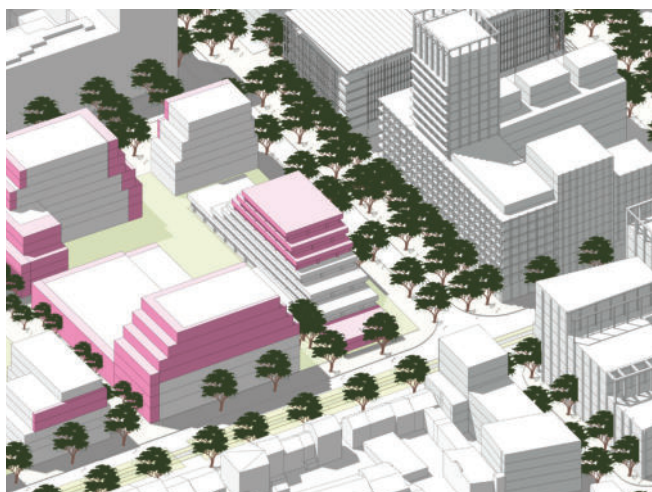


### secteur Allar

La démolition du bâtiment Gazocéen remet en question la continuité existante entre les lots Smartseille 1 avec le tissu villageois des Crottes et le secteur des Fabriques



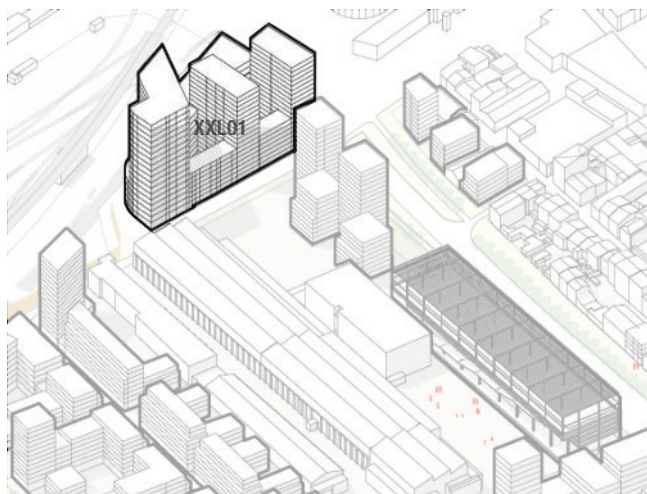
scénario de démolition et construction en neuf / GLAM-Cobe



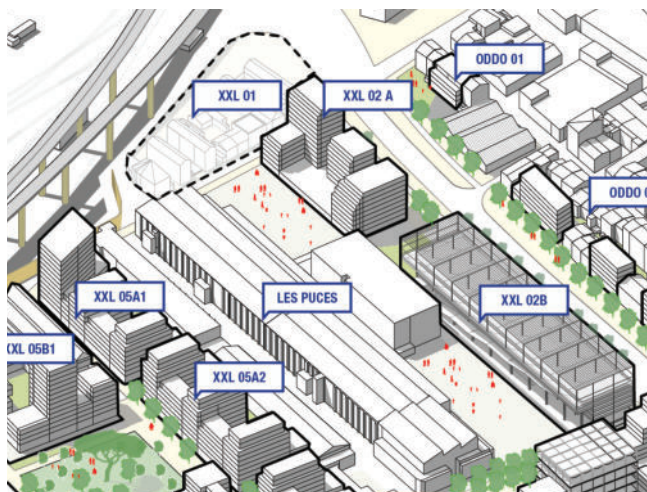
scénario de conservation/surélévation de Gazocéan / Anyoji Beltrando

### secteur Fabriques

Le développement du lot XXL01 est conditionné en partie par le projet de transformation urbaine de la façade littorale et remet en question la possible conservation du groupe scolaire de la Madrague Ville.



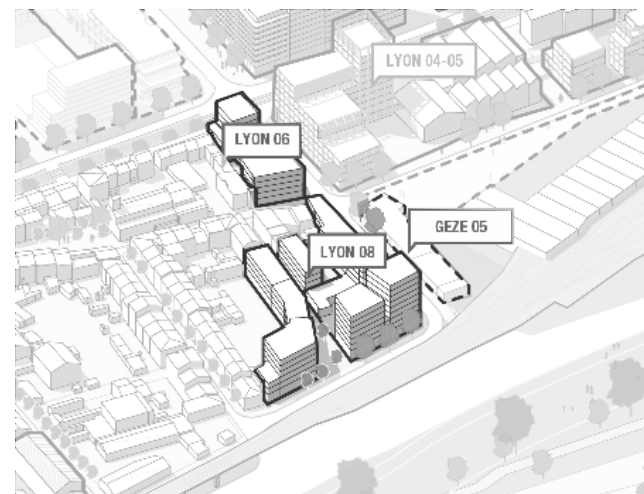
forme urbaine du lot XXL01 proposé au Plan Guide avril 2019 / AFL



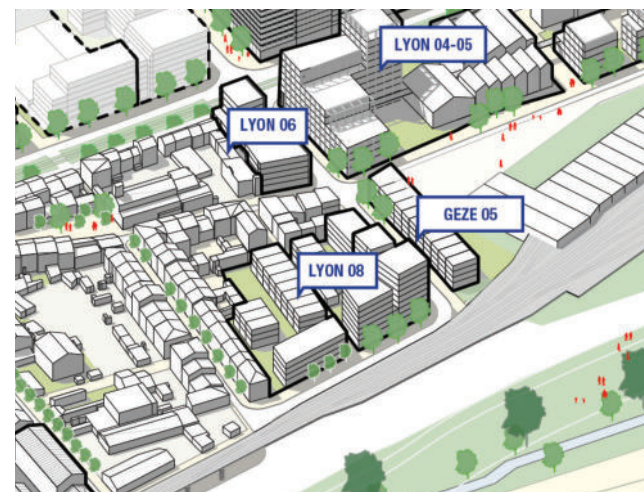
extrait de l'étude sur l'axe Cap Pinède / TDSO

### secteur Lyon-Geze

Les lots Lyon 08 et Gèze 05 ne sont plus associés à une séquence urbaine.



forme urbaine Plan Guide avril 2019 / AFL



forme urbaine reprise / Anyoji Beltrando



# 3. LES CARTES THÉMATIQUES - IMMOBILIER

## UNE APPROCHE THÉMATIQUE POUR ENRICHIR LA VISION SYNTHÉTIQUE DU PROJET

*Le travail de synthèse mené par le groupement dans le cadre de la mise à jour du Plan-Guide intègre une approche thématique montrant les impacts des modifications pour chaque problématique (foncières, phasage, développement de la biodiversité, mobilité douce, stationnement, ...)*

### méthodologie

Pour chaque thématique, une synthèse et une carte sont réalisées afin de **mettre en avant** les problématiques spécifiques à chaque sujet et d'offrir une **vision d'ensemble**.

Chaque sujet renvoie à des documents plus complets placés en annexe : mission équipement, stationnement, patrimoine, ...

### les thématiques

#### état d'avancement

La ZAC va connaître une accélération des travaux et des livraisons en 2023-2024. Afin d'anticiper les besoins des futurs habitants en matière d'aménités, de réduire les nuisances dues aux chantiers et de limiter l'impact négatif sur la commercialisation, il est nécessaire de poser un regard croisé entre arrivées des projets immobiliers et des espaces publics, programmation commerciale et scolaire.

#### transformations

Sur le périmètre opérationnel de la ZAC Littorale, de nombreux bâtiments ne sont pas protégés au titre du Patrimoine et ne profitent d'aucunes prescriptions. Pourtant leur conservation est une des conditions de réussite de l'ancrage du projet urbain sur le site. Plutôt que de faire systématiquement table rase de l'existant, nous proposons d'interroger les qualités de chaque situation pour l'accorder à une programmation spécifique dans un esprit d'économie de moyen et pour activer des lieux dans des temps courts.

#### programmation (lots)

Essentiellement constitué de parcelles industrielles encore actives, le périmètre opérationnel de la ZAC Littorale est très peu équipé, les polarités commerciales se regroupent autour du marché des Puces et de l'axe Lyon-Salengro et répondent aux besoins des quelques îlots plus résidentiels de la bande Oddo, du village des Crottes et du secteur sud (Château-vert et Briançon). La transformation démographique induite par la création de la ZAC conduit à un nécessaire redimensionnement de l'offre en équipements et commerces et à une diversification des programmes.

#### densités et hauteurs

La différence de situation entre le tissu villageois des Crottes, la trame irrégulière de Cazemajou et la refonte totale des parcelles industrielles des Fabriques et d'Allar, induit la mise en place de réponses contextualisées à la problématique de la densité.

Le passage en phase opérationnelle de certains secteurs a mis en lumière la difficulté de garantir la qualité d'habiter et d'usages des espaces publics dans les formes urbaines esquissées : une réflexion globale doit être menée pour proposer une densité acceptable, pondérée selon les lieux et les usages.

#### stationnement

Le périmètre de la ZAC littorale va bénéficier d'une desserte en transport en commun renforcée (métro, tramway, ...) et d'infrastructures dimensionnées pour accueillir les cycles. Pourtant l'impact du stationnement voiture sur les opérations immobilières est toujours très fort. La réalisation de parking souterrain coûteux induit souvent une baisse de la qualité architecturale et la création de cœur d'îlot fortement minéralisé.

Des stratégies doivent être mise en place pour que l'offre de stationnement soit adaptée aux mobilités des futurs habitants et usagers.

#### cœur d'îlot

Un des enjeux du projet urbain est de transformer ce site très minéral en développant une nouvelle trame verte et bleue : les espaces privés et en particulier les cœurs d'îlots ont un rôle à jouer pour améliorer la perméabilité, la biodiversité et agir contre la création d'îlot de chaleur urbain.

#### espaces publics

La ville habitée au sein de la ZAC Littorale se limite aujourd'hui aux quartiers historiques des Crottes et de Briançon. Demain l'ensemble du territoire trouvera une vocation mixte accueillant habitants, actifs et visiteurs. Les espaces publics qui accompagnent cette mutation urbaine vers un véritable quartier de vie doivent refléter les ambitions du projet à travers diverses mesures.

#### programmation (espaces publics)

L'offre actuelle très limitée en espace public qualifié est en lien direct avec le peu d'aménités et équipements présents dans le secteur pour animer les quartiers de vie. L'objectif de l'opération est de pouvoir offrir aux habitants et futurs usagers une programmation complète et en cohérence avec la portée de chaque site (portée métropolitaine, de quartier, de proximité...).

#### paysage

La valorisation de la géographie du territoire avec la mise en place du Parc des Ayalades est au cœur du projet d'Euromed 2. L'objectif est de préfigurer et faire rayonner la présence du futur parc sur l'ensemble du site en faisant pénétrer la nature en cœur de quartier.

Une végétalisation importante de l'ensemble des espaces projetés doit être envisagée pour répondre aux enjeux de réduction de l'effet de l'îlot de chaleur urbain, de biodiversité locale et de confort des espaces.



### **nivellement**

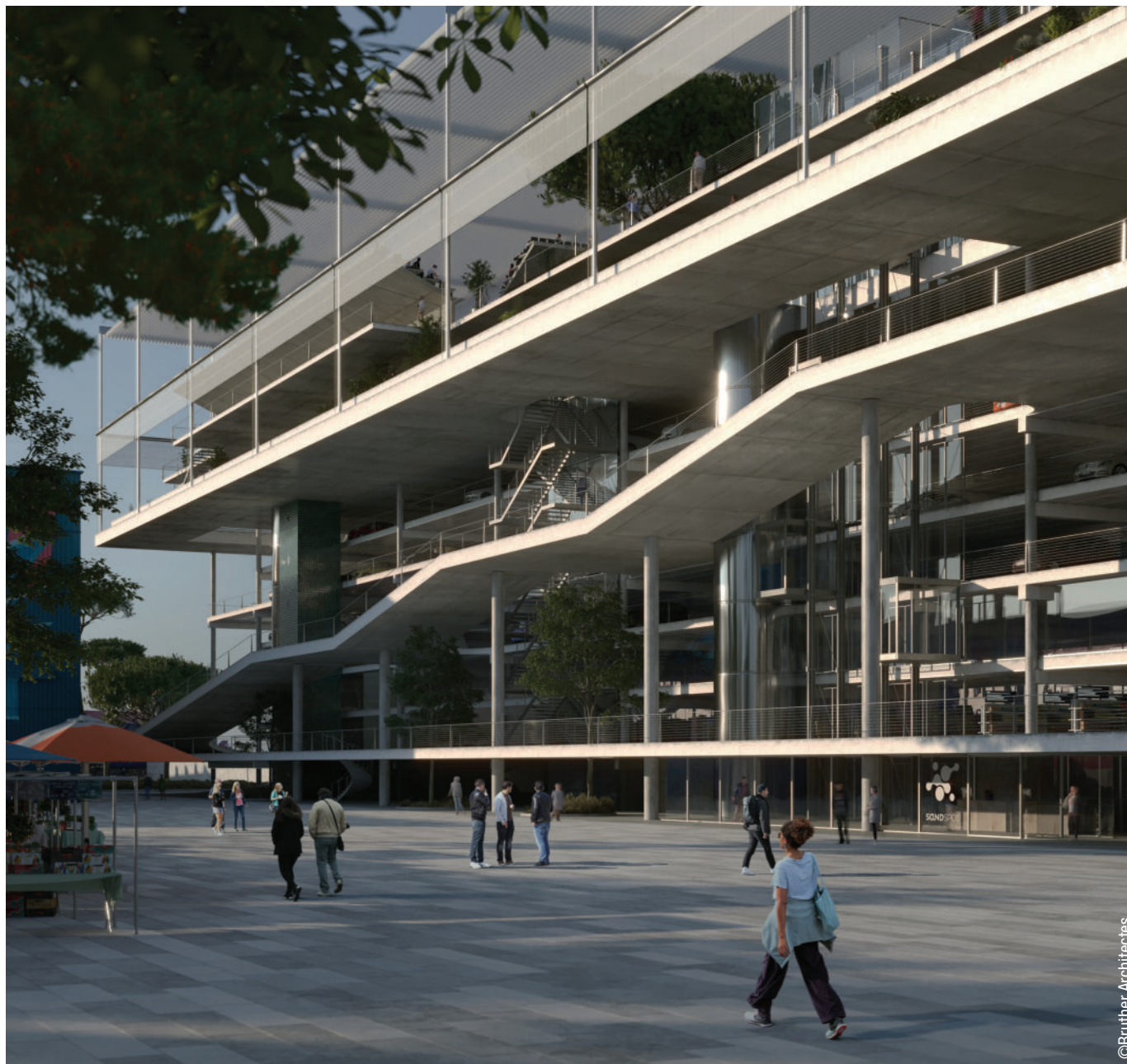
La topographie du site représente une pente douce (env. 2%) allant de 3m NGF au Sud à 26m NGF au Nord. De l'Ouest à l'Est, la topographie est plus complexe et vallonnée, en commençant par la rupture entre le niveau du port et les voies ferrées d'un côté et le plateau du quartier de l'autre. La mise en place du parc permettra d'en améliorer la gestion du risque d'inondation mais n'enlèvera pas les contraintes qui pèsent sur ces secteurs.

### **mobilités**

Le périmètre opérationnel de la ZAC est caractérisé par un réseau viaire majoritairement routier et vieillissant, ne laissant que peu de place aux modes doux. Hérité du passé industriel, le maillage urbain est marqué par des îlots de grande taille contournables uniquement par des axes souvent saturés. L'opération invite à imaginer un remodelage profond du maillage viaire accompagné d'une diversification des mobilités.

### **perméabilités**

Désimperméabiliser les sols se comprend dans un double objectif de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de ruissellement, particulièrement important dans un climat méditerranéen. L'objectif est donc de proposer un maximum de surfaces végétalisées et de matériaux perméables.



parking silo, lot XXL02B, secteur XXL : une première étape pour la stratégie stationnement



### 3.1 ÉTAT D'AVANCEMENT

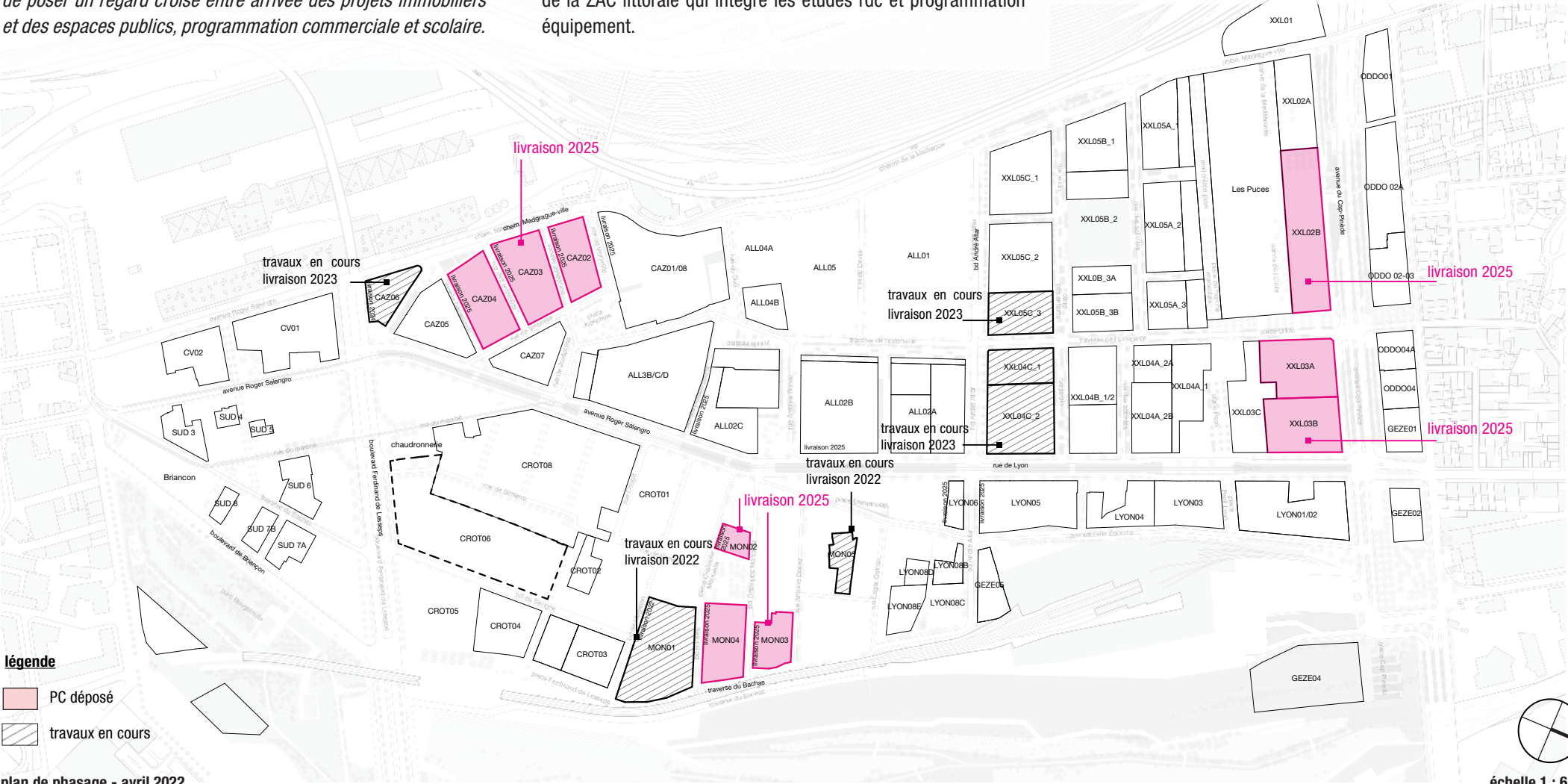
La ZAC Littorale va connaître une accélération des travaux et des livraisons en 2023-2024.

Afin d'anticiper les besoins des futurs habitants en matière d'aménités, de réduire les nuisances dues aux chantiers et de limiter l'impact négatif sur la commercialisation, il est nécessaire de poser un regard croisé entre arrivée des projets immobiliers et des espaces publics, programmation commerciale et scolaire.

Aujourd'hui, la mise en place de réunion de coordination (animée par GNI+) par secteur permet de mettre en avant les points bloquants et de gérer les interfaces.

Cette démarche doit être complétée par une approche à l'échelle de la ZAC littorale qui intègre les études rdc et programmation équipement.

pour compléter : phasages (GNI+), étude sur la stratégie d'implantations commerciales et d'occupation des rez-de-chaussée sur le périmètre du projet littoral (Le Sens de la Ville et EPPC), étude « Mise à jour des besoins scolaires générés par l'opération d'aménagement EPA Euroméditerranée » (Alphaville)









## 3.2 TRANSFORMATIONS : la conservation du patrimoine existant à encourager

*Sur le périmètre, de nombreux bâtiments ne sont pas protégés au titre du Patrimoine et ne profitent d'aucunes prescriptions. Pourtant leur conservation est une des conditions de réussite de l'ancrage du projet urbain sur le site.*

*Plutôt que de faire systématiquement table rase de l'existant non protégé, nous proposons d'interroger les qualités de chaque situation pour l'accorder à une programmation spécifique dans un esprit d'économie de moyen et dans l'idée de pouvoir activer des lieux dans des temps courts (occupation temporaire)*

Selon leur typologie, les bâtiments présentent différentes qualités :

Ils composent des séquences architecturales :

Les immeubles et maisons de ville du site affichent une **cohérence...**

- de gabarits,
- de traitements de rdc
- de modénatures
- de matériaux,

qui permet de :

- > mettre en avant le **caractère villageois des Crottes**
- > rendre lisible l'**axe historique** Lyon/Salengro qui relie le centre-ville aux autres villages situées au nord du périmètre de la ZAC (La Cabucelle, Saint Louis, Saint Antoine, ...)

La réhabilitation au cas-par-cas de ces éléments (OPAH) permettra de lutter contre l'habitat indigne dégradé, de proposer des offres de logements complémentaires tout en conservant la forme urbaine existante.



halle industrielle - grands volumes et structure béton en bon état  
réhabilitation équipement, locaux d'activités atypiques



hangar industriel et cour - activité et typologie à conserver sur le site  
nouvelle façade sur rue de Lyon et mutualisation de la cour



immeubles et maisons de ville de la rue de Lyon - typologie emblématique du site à conserver  
réhabilitation des logements et locaux commerciaux selon les diagnostics structurels



Dojo régional - programme à conserver sur site  
reorganisation du rdc et des accès



Ils proposent des volumes atypiques:

de nombreuses halles industrielles ont ...

- de grandes hauteurs sous plafond
- des structures tramées avec de grandes portées
- des espaces extérieurs

et peuvent donc accueillir de nombreuses **activités**, y compris dans le cadre d'occupation temporaire

- > ateliers de Makers (hangar Paoli)
- > ateliers d'artistes (ateliers Jeanne Barret)
- > Hub de création (halles Ford)
- > logements (projet la Manufacture)

Plusieurs projets en cours de développement montrent l'intérêt de certains acteurs pour ce type de bâti (la Plateforme, Banlieue Santé, Centre culturel et culturel, Sogima, ...)

Ils racontent l'histoire du site

Certaines architectures-signal sont liées à la présence passée ou actuelles d'**entreprises emblématiques** :

- **la Provence** : bâtiment de bureau avec une façade rideau et différentes enseignes visibles depuis l'avenue Salengro
- **Gazocéan** : bâtiment de bureau marquant l'angle entre le secteur Allar, Lyon et les Fabriques avec son implantation légèrement en retrait, ses terrasses en gradin et son jardin abritant des grands pins
- **Phinelec** : bâtiment à fronton adossé au hangar Paoli et implanté perpendiculairement à la rue de Lyon.

Ces bâtiments administratifs pourraient de nouveaux accueillir des bureaux ou être transformés pour accueillir de **nouveaux programmes** (logements atypiques, petit équipement de quartier, ...)

*pour compléter : dossier inventaire Patrimoine (AB/TDSO) en annexe*



pavillon, halle et cour  
réhabilitation et création de mezzanine pour équipement, locaux d'activités



bâtiment de bureau - activité et typologie à conserver sur le site  
réhabilitation (diagnostic à réaliser)



halle industrielle et cheminée - typologie à conserver sur le site  
réhabilitation (diagnostic à réaliser)



halle industrielle - grands volumes, structure béton en bon état et toit terrasse  
réhabilitation équipement et commerce sur toit terrasse





12 Le marché des Puces - typologie à conserver sur site  
réhabilitation du volume



13 halles industrielles - typologie à conserver sur le site  
réhabilitation (diagnostic à réaliser)



1 France pianos - séquence urbaine et typologie à conserver  
réhabilitation (diagnostic à réaliser)



7 pavillon, halle et cour - ensemble en bon état  
réhabilitation et création de mezzanine pour équipement, locaux d'activités



9 halles - ensemble en bon état  
réhabilitation en locaux tertiaire



A ex résidence Adoma - typologie d'habitat complémentaire  
réhabilitation (diagnostic à réaliser)



## CHIFFRES-CLÉS

82 bâtiments conservés

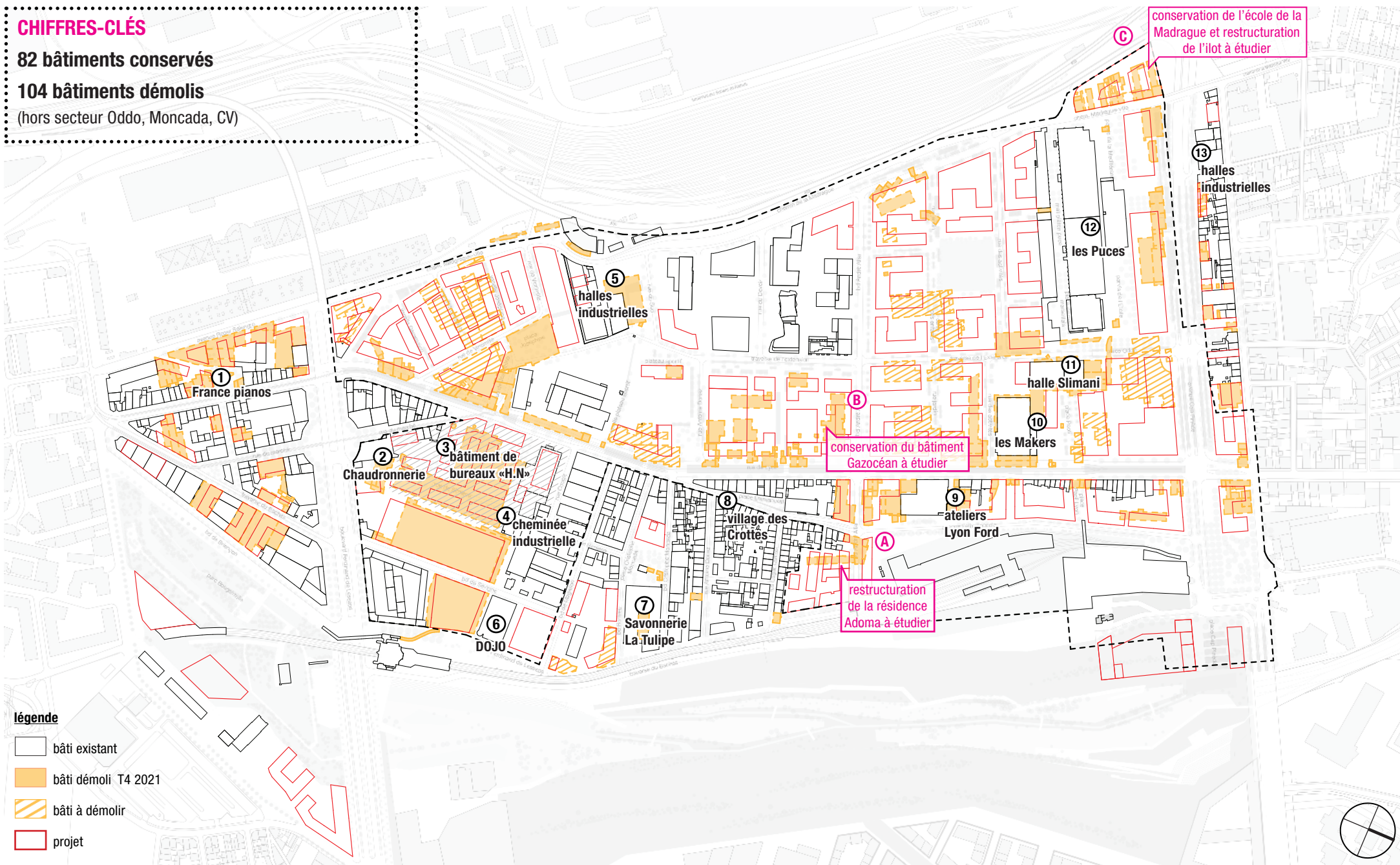
104 bâtiments démolis

(hors secteur Oddo, Moncada, CV)

### légende

- bâti existant
- bâti démolit T4 2021
- bâti à démolir
- projet

plan de patrimoine - avril 2022



échelle 1 : 6 000





bâtiment Gazocéan - immeuble en bon état, marqueur du site  
réhabilitation (diagnostic à réaliser)





le lot XXL1



### 3.3 PROGRAMMATION : un schéma directeur des socles à imaginer

*Essentiellement constitué de parcelles industrielles, le périmètre opérationnel de la ZAC Littorale est très peu équipé, les polarités commerciales se regroupent autour du marché des Puces et de l'axe Lyon-Salengro et répondent aux besoins des quelques îlots plus résidentiels de la bande Oddo, du village des Crottes et du secteur sud (Château-vert et Briançon)*

#### offre commerciale et secteur d'activité - aujourd'hui

##### des polarités commerciales liées à l'axe Lyon/Salengro

Les commerces de proximité existant se regroupent en pôle :

- angle du boulevard Oddo
- au niveau du village des Crottes, de la rue Donaz
- le secteur Château Vert jusqu'au site de la Provence

L'essentiel des commerces sont dédiés à la restauration (38%)- alimentation (9%)- supérette/ alimentation générale (9%) et à l'automobile (16%).

##### les Puces, un pôle métropolitain en mutation

Ce pôle commercial, principalement alimentaire et dont la zone de chalandise dépasse le secteur de la ZAC littorale, est conforté par la présence du Lidl. Aujourd'hui des marchés informels se regroupent autour de cette polarité.

##### des activités présentes dans le tissu industriel

Les nombreux entrepôts et halles existants accueillent encore aujourd'hui des activités qui demandent de grands volumes, des trame modulaires et des loyers peu élevés : garage, boyauderie, makers, réserve des arts, ...

##### des grandes emprises tertiaires formant des enclaves

Les parcelles tertiaires sont aujourd'hui majoritairement mono-fonctionnelles, elles comprennent de vastes espaces de stationnement (silo ou en nappe) ou de circulation et leurs espaces libres sont peu qualifiés : EDF, La Provence, ERDF, ...

Une première opération de mixité fonctionnelle a été mise en place sur le macrolot Smartseille qui accueille du tertiaire, du logement, des commerces et des équipements.

#### vers un schéma directeur des socles

*origine : étude EPPC, LSDLV et Alphaville*

Le potentiel purement commercial identifié par l'étude correspond à environ 50% du volume cible estimé lors du Plan Guide de 2019.

##### une offre commerciale localisée sur des secteurs stratégiques

Le diagnostic réalisé par EPPC et LSDLV identifie différents emplacements et intensité commerciale au sein de la ZAC Littorale :

##### 3 emplacements à forte commercialité

- le pôle Puces / LIDL / PEM Gèze / Projet Les Fabriques / Paoli
- le pôle Place Antoine Donaz / rue de Lyon / Projet GLAM
- à plus long terme le pôle Cazemajou / la Provence

##### 5 emplacements à commercialité moyenne

- en appui d'équipements générateurs de flux (métros Gèze et Bougainville, place Joséphine, place Moncada) ou au croisement de rues structurantes

##### 2 accroches urbaines à traiter

- des secteurs à la commercialité avérée, dont la programmation devra principalement être étudiée en articulation avec l'offre existante

##### des alternatives à l'occupation commerciale

Afin d'éviter toutes vacances des locaux en rez-de-chaussée, les alternatives sont multiples : artisanat, bureaux, logement... Ces potentiels dépendent fortement des prix/loyer de sortie et des prestations proposées.

Pour stabiliser le schéma directeur des socles et le faire atterrir sur le territoire, les prochaines étapes sont de fixer les montages opérationnels envisageables en estimant les loyers, valeurs vénale et charges foncières perceptibles en socle, les montages envisageables en phase investissement, commercialisation et exploitation et la stratégie de portage des murs.

Cette étude est en cours entre EPPC, LSDLV et Anyoji Beltrando

*pour compléter : étude sur la stratégie d'implantations commerciales et d'occupation des rez-de-chaussée sur le périmètre du projet littoral (Le Sens de la Ville et EPPC) en annexe*



**VERS UN SCHEMA DIRECTEUR DES SOCLES**

**emplacements à forte commercialité**

- ① Puces/ Lidl/ PEM / Gèze / les Fabriques/ Paoli
- ② place Antoine Donaz/ rue de Lyon / projet Glam
- ③ Cazemajou/ la Provence (secteur de projet au développement tardif et au montage opérationnel non maîtrisé.

**emplacements à commercialité moyenne**

- ④ métro Gèze
- ⑤ Lyon/ Allar
- ⑥ place Moncada
- ⑦ place Joséphine
- ⑧ métro Bougainville

**emplacements nécessitant un traitement spécifique**

- A carrefour Oddo/ Lyon
- B Salengro/ château Vert

plan des polarités commerciales, novembre 2022

- ① Pucès/ Lidl/ PEM / Gèze / les Fabriques/ Paoli
- ② place Antoine Donaz/ rue de Lyon / projet Glam
- ③ Cazemajou/ la Provence (secteur de projet au développement tardif et au montage opérationnel non maîtrisé).

☐ A carrefour Oddo/ Lyon  
☐ B Salengro/ château Vert

- 4 métro Gèze
- 5 Lyon/ Allar
- 6 place Moncada
- 7 place Joséphine
- 8 métro Bougainville

- linéaires commerciaux existants
- nouveaux linéaires commerciaux
- linéaires d'activités (petits tertiaires)
- boutique «ESS»/ atelier
- emplacements à forte commercialité
- emplacements à commercialité moyenne
- accroches urbaines à traiter
- équipement public et privé



*La transformation démographique induite par la création de la ZAC Littorale conduit à un nécessaire redimensionnement de l'offre en équipements et commerces et à une diversification des programmes.*

### **une offre en équipement public limitée - aujourd'hui**

Le secteur, peu résidentiel, manque d'une offre en équipement de proximité.

#### équipements scolaires

- l'école de la Madrague-Ville au Nord accueille les élèves de la Cabucelle (10 classes - 180 écoliers)
- le groupe scolaire du Bachas qui a été récemment restructuré (12 classes - 183 écoliers)
- l'école Allar intégrée à l'opération Smartseille 1 (9 classes - 148 écoliers)

#### petite enfance

- le projet Smartseille 1 intègre une crèche privée de 3 sections (52 enfants)

#### administration/ équipement social

- la maison de Services au Public (MSAP) Bougainville regroupe des services administratifs (CAF, AAI, ...), et de nombreuses associations (accès aux droits, médiation sociale, aide à la création d'entreprise ...)

#### équipement sportif

- Dojo régional/ salle omnisports de Bougainville

### **une offre complémentaire programmée depuis 2019**

Basé sur le PEP issu du DR de ZAC de 2015, le programme des équipements doit être mis à jour suite aux modifications du Plan Guide.

#### équipements scolaires

- groupe scolaire des Fabriques (17 classes à la rentrée 2024)
- collège privé Loyola (500 élèves à la rentrée 2024)

#### petite enfance

En complément de la crèche Allar, il est prévu

- une crèche privée des Fabriques : 600m<sup>2</sup> SU (livraison au T3 2023)
- une crèche sur le secteur Cazemajou (programmation à déterminer)

#### administration/ équipement social

La création d'un centre social et d'un Bureau Municipal de Proximité est prévu. Leurs localisation et programmation est encore en cours de définition.

#### équipement sportif

Un gymnase de type C+ est prévu et positionné sur les parcelles Allar02-03 en lien avec la rue de Lyon et le futur tramway.

#### équipement culturel

La Ville de Marseille souhaite positionner une médiathèque, équipement rayonnant, sur le périmètre de la ZAC. Une localisation dans la halle Paoli est mise en avant.

### **un risque de sous-dimensionnement des équipements scolaires**

L'étude de programmation menée sur les groupes scolaires par Alphaville en lien avec Anyoji Beltrando montre qu'une adéquation est à trouver entre le besoin estimé (**40 classes**) et les disponibilités (**37 classes**).

Des discussions sont en cours avec les services de la Ville concernant un desserrement pour les groupes scolaires existants et un déménagement/agrandissement du groupe scolaire

Madrague Ville.

Le besoin en terme d'établissements secondaires doit encore être étudié avec la Métropole.

### **une offre d'équipement privé diversifiée**

Des porteurs de projet privé développent des programmes qui viendront compléter l'offre du secteur et lui permettront de rayonner à l'échelle métropolitaine :

#### infrastructures sportives :

- Sandspot
- UCPA

#### équipement scolaire/ formation professionnelle

- école du numérique La Plateforme
- restaurant d'application
- centre de formation E-games, Sport-Santé

#### équipement culturel

- Musée du Graff (La Tulipe)
- atelier Jeanne Barret (ateliers d'artistes et médiation culturelle)
- salle de concert et cinéma (Cazemajou 01/08)

#### petite enfance

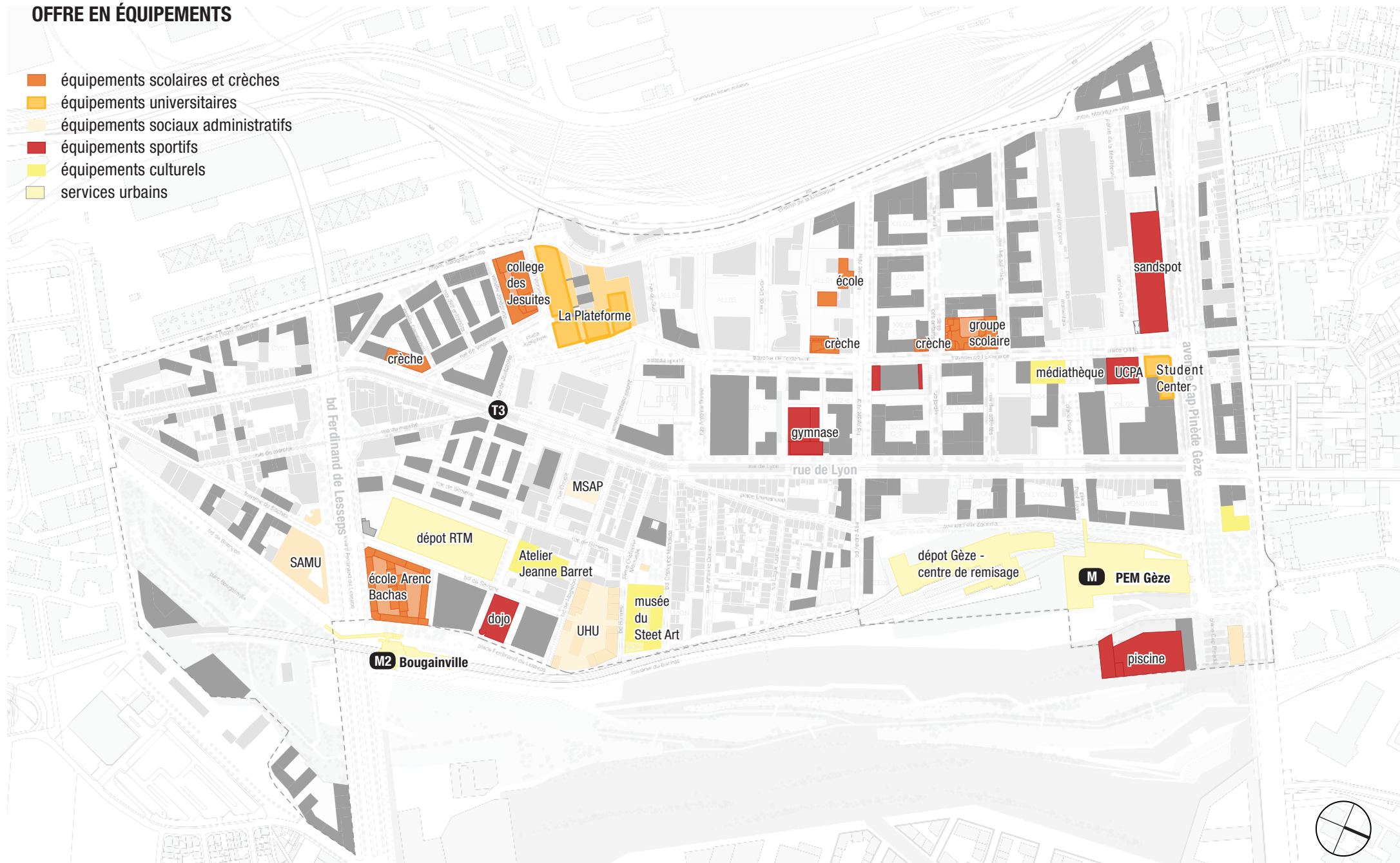
- une crèche privée prévue dans l'opération Lyon Ford (04/05)

*pour compléter : « Mise à jour des besoins scolaires générés par l'opération d'aménagement EPA Euroméditerranée » (Alphaville) en annexe*

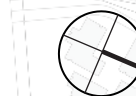


## OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

- équipements scolaires et crèches
- équipements universitaires
- équipements sociaux administratifs
- équipements sportifs
- équipements culturels
- services urbains



plan des équipements existants et projetés au sein de la ZAC littorale



échelle 1 : 6 000



### 3.4 DENSITÉS ET HAUTEURS : une stratégie différenciée au nord et au sud de la ZAC Littorale

*La différence de situation entre le tissu villageois des Crottes, la trame irrégulière de Cazemajou et la refonte totale des parcelles industrielles des Fabriques et d'Allar, induit la mise en place de réponses contextualisées à la problématique de la densité.*

*Le passage en phase opérationnelle de certains secteurs a mis en lumière la difficulté de garantir la qualité d'habiter et d'usages des espaces publics dans les formes urbaines esquissées. Une réflexion globale doit donc être menée pour proposer une densité acceptable, pondérée selon les lieux et les usages.*

#### densité et espaces de respiration

Afin de maîtriser la différence entre **densité bâtie** et **ressentie**, un travail fin doit être mené sur :

- la gestion **des vues** : quinconce des émergences et positionnement des espaces publics (belvédère, percée, ...) pour offrir des **vues libres** et des échappées vers le **grand paysage**,

- l'impact des **ombres portées** : répartition des hauteurs dans les lots privés de manière à ne pas nuire significativement à l'ensoleillement des espaces publics et des opérations mitoyennes
- la perception du **socle** et l'**épannelage** : prise en compte du bâti existant et de la topographie pour introduire des ruptures d'échelle permettant d'ouvrir des vues vers le ciel et de rompre des linéaires continus des grands axes

Dans des tissus constitués à la **densité modérée (COS 2)**, on peut s'appuyer sur les espaces publics existants sans venir créer d'espaces libres supplémentaires, en adaptant les hauteurs du bâti aux gabarits des voies et en libérant les cœurs d'îlots.

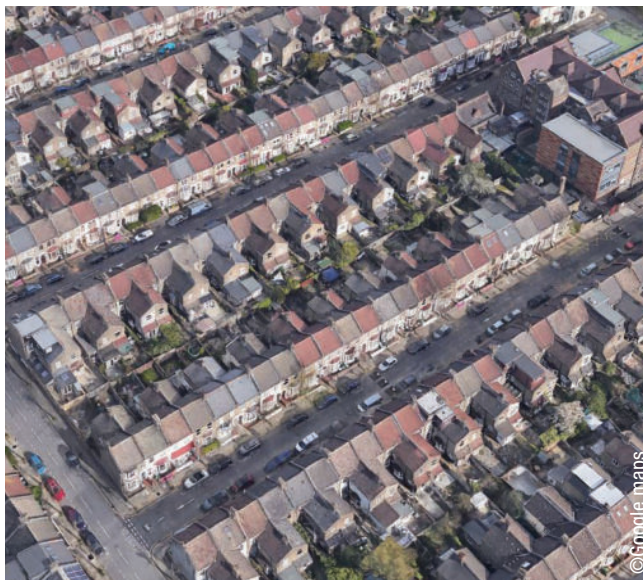
Pour les secteurs **plus dense (COS 3 en moyenne)**, on peut envisager la création d'un espace libre plus ample, par exemple un **jardin public**, autour duquel viendraient s'implanter des bâtiments hauts qui profiteraient de vues dégagées. Les lots plus éloignés proposeraient des hauteurs moins importantes et des typologies de cœurs d'îlots différentes.

#### COS 1-2 densité modérée

Une forme urbaine continue et basse ne nécessitant pas d'espaces publics complémentaires



exemple secteur concerné : village des Crottes, Marseille



West Ham Park, Londres



Lansdowne drive, Londres



**COS supérieur à 3 densité forte**

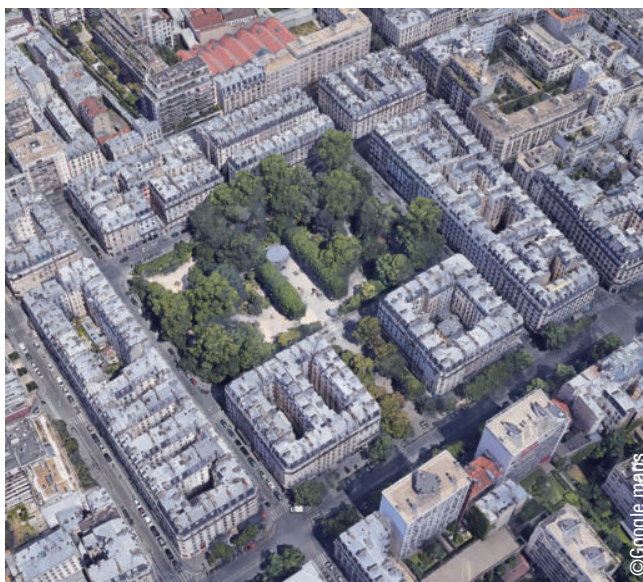
Une forme urbaine discontinue nécessitant des espaces publics de respiration (jardins publics)



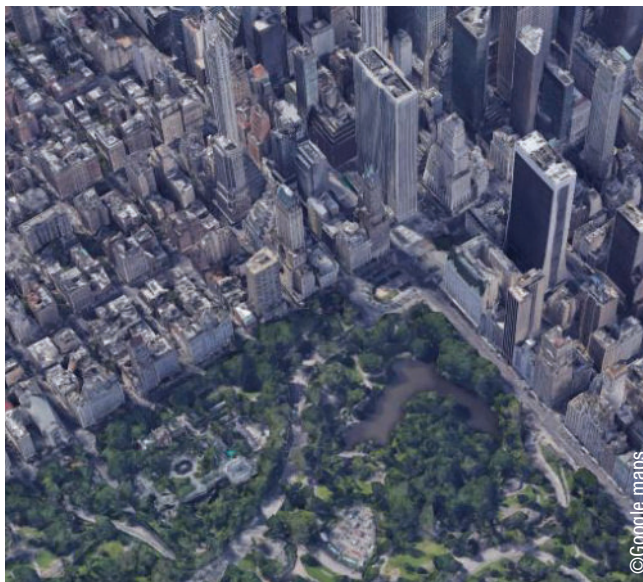
exemple secteur concerné : Les Fabriques (Plan-Guide avril 2019 - AFL)



exemple secteur concerné : Gèze (Plan-Guide avril 2019 - AFL)



square Maurice-Gardette, Paris



Central Park, New York



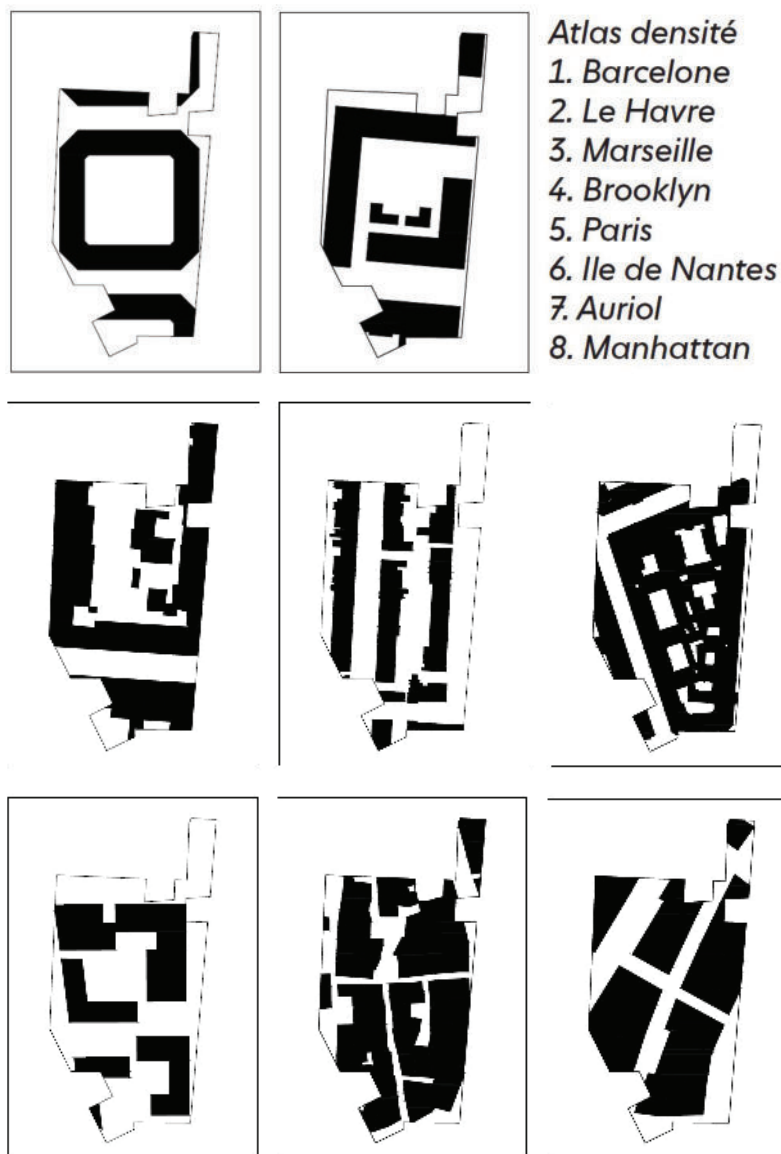
square Maurice-Gardette, Paris



Central Park, New York



## QUELLE FORME URBAINE POUR QUELLE DENSITÉ : L'EXEMPLE DE LA CONSULTATION LA PROVENCE



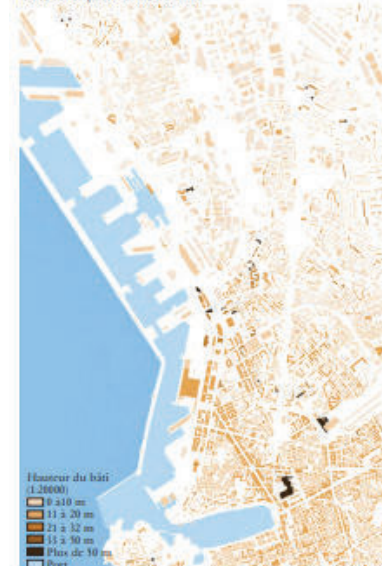
dossier de candidature pour le site de La Provence par Concorde Architecture et Urbanisme



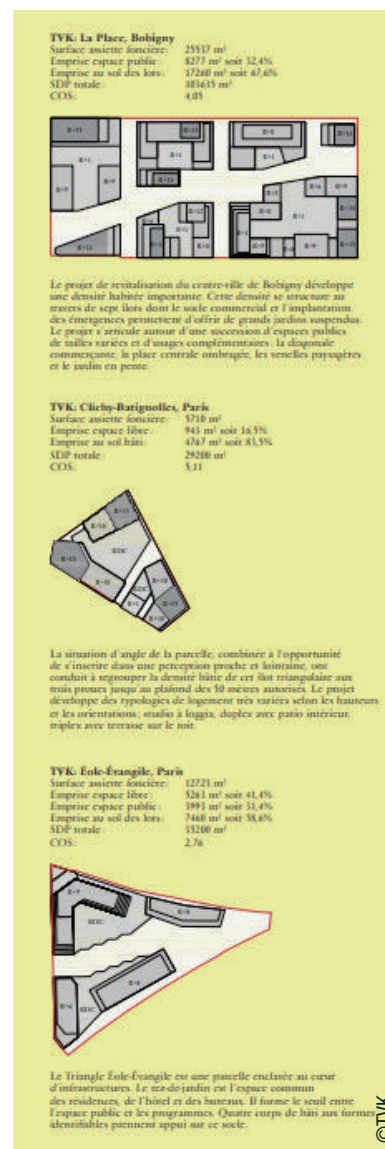
©Concorde



Carte des emprises au sol, Marseille



dossier de candidature pour le site de La Provence par TVK Architecture et Urbanisme



©TVK



### l'îlot M5, Euroméditerranée 1

**densité < 2**

#### données

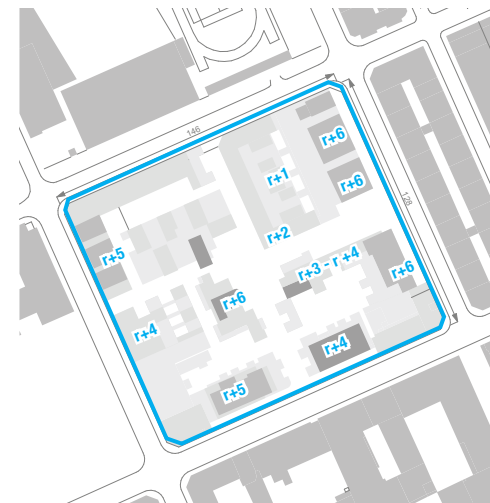
- surface de la parcelle 1,9 ha
- s.d.p : 30 000m<sup>2</sup>
- densité bâti : 1,6
- nombre de logement : 330 soit 183/ha
- hauteurs bâties : de R+1 à R+6

#### descriptif

- type d'opération : mixité de maison de ville et d'immeuble collectif. Rez-de-chaussée actif sur rue (activités et commerces) et logement en cœur d'îlot
- particularité : densité bâtie assez forte mais espaces extérieurs nombreux (balcons, loggias, patios, terrasses)



transformation de l'ancienne manufacture en logements, Yves Lion, Roland Castro et Sophie Denissof, 2008



plan de l'îlot

### l'opération de la Tourette

**densité > 2**

#### données

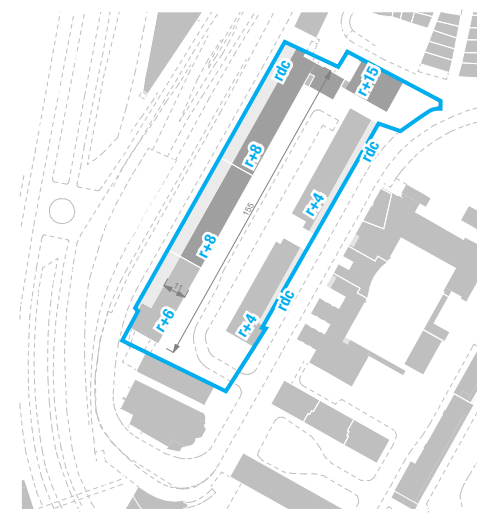
- surface de la parcelle 1 ha
- s.d.p : 25 000m<sup>2</sup> (estimation)
- densité bâti : 2,5
- nombre de logement : 260
- hauteurs bâties : de R+1 à R+15

#### descriptif

- type d'opération : 260 logements répartis en trois groupes d'immeubles ponctués par une tour rectangulaire de 15 étages.
- particularité : différents rapports d'échelles, double orientation ville/port. Grand cœur d'îlot central



l'opération de la Tourette, Fernand Pouillon, René Egger, 1948-1953



plan de l'îlot

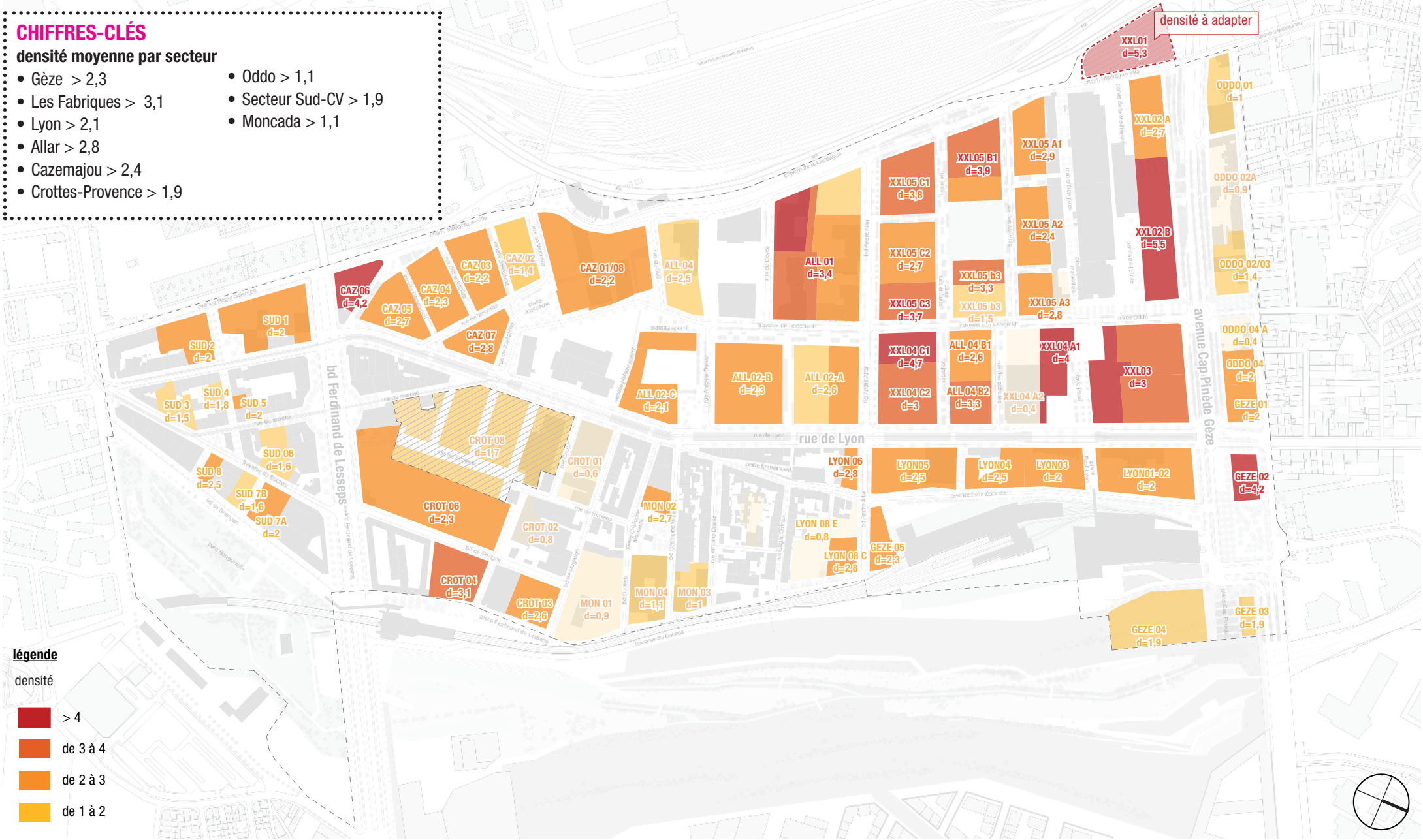


# UNE DENSITÉ RAISONNABLE À L'ARTICULATION DES DIFFÉRENTES ÉCHELLES URBAINES

## CHIFFRES-CLÉS

### densité moyenne par secteur

- Gèze > 2,3
- Les Fabriques > 3,1
- Lyon > 2,1
- Allar > 2,8
- Cazemajou > 2,4
- Crottes-Provence > 1,9
- Oddo > 1,1
- Secteur Sud-CV > 1,9
- Moncada > 1,1



### légende

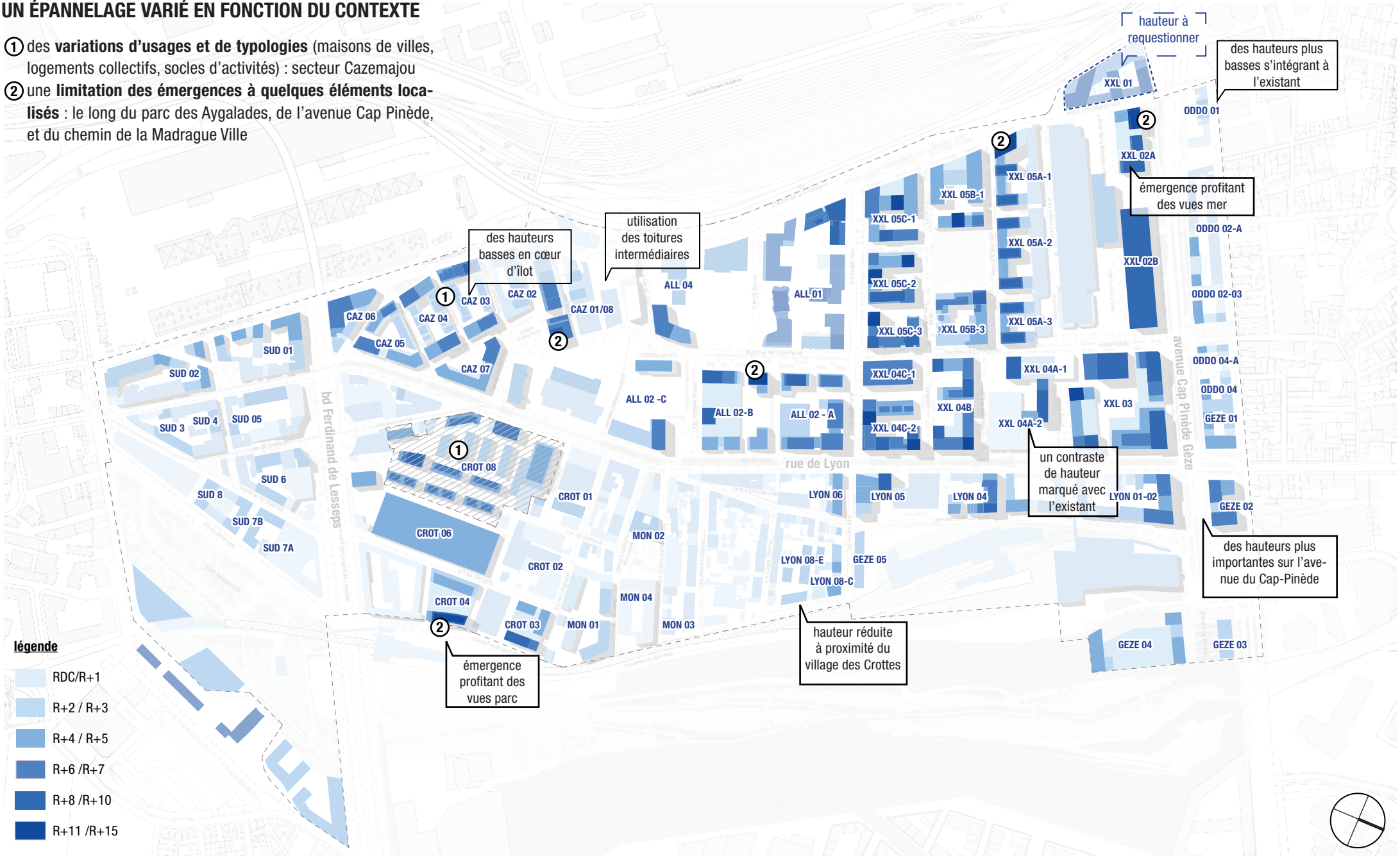
densité

- > 4
- de 3 à 4
- de 2 à 3
- de 1 à 2



# UN ÉPANNELAGE VARIÉ EN FONCTION DU CONTEXTE

- ① des **variations d'usages et de typologies** (maisons de villes, logements collectifs, socles d'activités) : secteur Cazemajou
- ② une **limitation des émergences à quelques éléments localisés** : le long du parc des Aygalades, de l'avenue Cap Pinède, et du chemin de la Madrague Ville





### 3.5 STATIONNEMENT : une stratégie à imaginer

*Le périmètre de la ZAC littorale va bénéficier d'une desserte en transport en commun renforcée (métro, tramway, ...) et d'infrastructures dimensionnées pour accueillir les cycles. Pourtant l'impact du stationnement voiture sur les opérations immobilières est toujours très fort. La réalisation de parking souterrain coûteux induit souvent une baisse de la qualité architecturale et la création de cœur d'îlot fortement minéralisé.*

*Des stratégies doivent être mise en place pour que l'offre de stationnement soit adaptée aux mobilités des futurs habitants et usagers.*

#### anticiper les changements de mobilité

La ZAC littorale a pour ambition de devenir un nouveau morceau de Ville où il est facile de prendre son **vélo** pour rejoindre son lieu de travail, où l'on peut faire ses courses **à pied** ou se rendre dans un équipement public en quelques minutes depuis **la station de tram ou de métro**.

L'offre de stationnement devra donc évoluer **au fur et à mesure** que les différentes **aménités** apparaissent et que le tissu urbain s'enrichit en **nouveaux usages**.



centrale mobilité, Île saint Denis, K Architectures

#### prendre en compte la future desserte en tramway

La **Zone de Bonne Desserte** couvre des secteurs qui bénéficient de la proximité des stations de métro ou de tram. Le besoin réglementaire en stationnement voiture y est minoré pour certains programmes. Cette zone a été mise à jour **à l'été 2022** et s'étend aujourd'hui sur la quasi totalité du périmètre de la ZAC.

#### encourager la mutualisation pour répondre aux besoins réels des habitants et des usagers

Le règlement écrit du PLUi modifié intègre une nouvelle close permettant de mutualiser les places de stationnement entre les **différents programmes** d'une même opération : en identifiant les **besoins diurnes** (lieux de travail) et **nocturnes** (logements), on peut optimiser l'occupation des places et limiter la vacance.

Afin de ne pas produire des **infrastructures** coûteuses et vouées **à l'obsolescence**, une stratégie à l'échelle du périmètre opérationnel sera développée en partenariat entre l'EPAEM, les opérateurs privés, la Ville et la Métropole pour mutualiser les besoins des lots et développer par exemple des parking-silo réversible.



parking silo réversible, Paris Saclay, Bruther-Baukunst

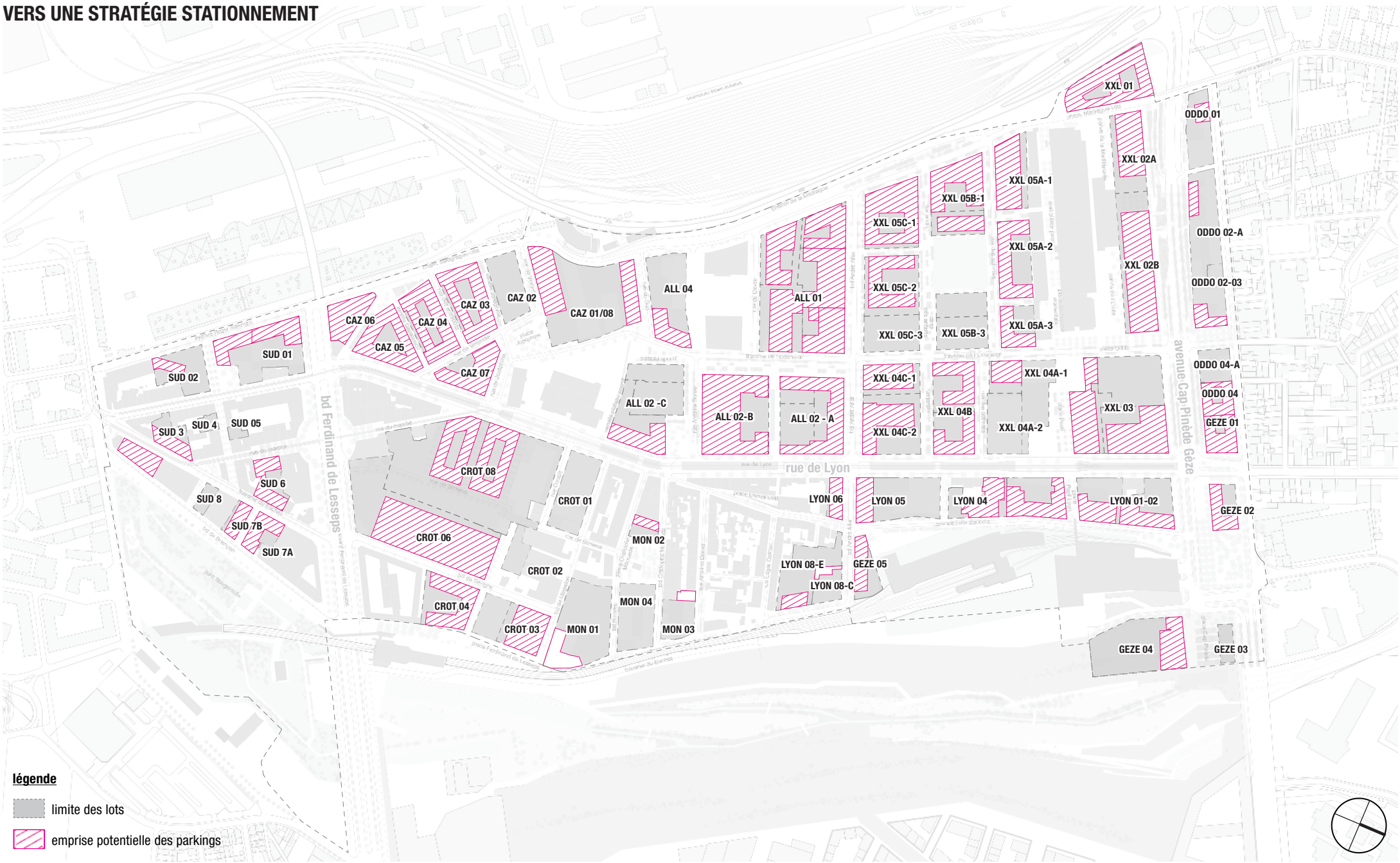
*pour compléter : étude stratégie stationnement (Anyoji Beltrando TDSO, BMF) [en cours](#)*



parking silo bois, ZAC Valmy, GRAAM



VERS UNE STRATÉGIE STATIONNEMENT



plan stationnement - novembre 2022



### 3.6 CŒURS D'ÎLOTS : des îlots de fraîcheur à créer

*Un des enjeux du projet urbain est de transformer ce site très minéral en développant une nouvelle trame verte et bleue : les espaces privés et en particulier les cœurs d'îlots ont un rôle à jouer pour améliorer la perméabilité, la biodiversité et agir contre la création d'îlot de chaleur urbain à l'échelle de la Ville.*

#### un site très largement minéral

Le périmètre est largement occupé pas des emprises industrielles, des friches, et des sites en chantier : « *les peuplements végétaux sont représentés par des espèces rudérales sans intérêt floristique particulier. Aucune espèce faunistique remarquable n'est avérée ni considérée comme potentielle au sein de la zone d'étude* » (extrait de l'étude d'impact de 2015).

Les espaces libres des parcelles sont souvent dédiés au stationnement ou au stockage (site EDF/ ville de Marseille, Arnal, ...)

#### un début de trame verte à protéger

Il existe cependant des éléments de paysage sur lesquels on peut s'appuyer pour développer le projet urbain :

- les jardins des parcelles villageoises des Crottes ou de la rue de Lyon
- les jardins de la Provence ou de Gazocéan
- les bosquets et les nouveaux alignements de la rue Allar
- les murs accueillant des grimpantes, la végétation de friches (GEZE 05 et MON 02), les arbres isolés et les talus plantés, ...

Ces éléments existants seront systématiquement relevés pour être intégrés à chaque opération immobilière.

#### des îlots de fraîcheur à développer dans chaque opération

La création de cœurs d'îlots ombragés et capables de stocker l'eau de pluie nécessaire pour rafraîchir les espaces, est essentielle pour garantir un **confort d'été et d'hiver** aux futures opérations. Ces lieux, abrités du Mistral, accueilleront de nombreux usages et devront être conçus comme l'extension des espaces

intérieurs : jardins individuels pour le logement intermédiaire, cours d'école, jardins partagés pour les résidences, ...

#### des cœurs d'îlots perméables ...

Sur le secteur de la ZAC littorale, 10 à 20 % de la superficie des parcelles doit être dédié aux espaces de **Pleine Terre** (voir PLUi territoire Marseille Provence) et l'**infiltration des eaux de pluie à la parcelle** est obligatoire (sauf contrainte technique avérée). Plusieurs actions peuvent ainsi maximiser l'impact des cœurs d'îlot :

- en orientant vers un rejet de l'ordre de 5L/s/Ha jusqu'à la trentennale afin de maximiser les exigences liées au rejet sur l'îlot
- en augmentant le coefficient de biotope afin d'augmenter les surfaces eco-aménageables

#### ... abritant une nature méditerranéenne

La reconstruction d'un écosystème méditerranéen est l'un des enjeux majeurs des différents projets.

Le choix des plantations est issu d'une logique environnementale : afin de respecter la **biodiversité locale** et de réduire les besoins d'**arrosage**, les essences doivent être des espèces locales (marseillaises) et méditerranéennes, résistantes à la sécheresse, au gel et peu consommatrice d'eau.

Il s'agira de :

- choisir les essences végétales et leur localisation dans le projet pour adopter une **approche saisonnière**
- diversifier les **essences** et les **strates végétales** afin de développer un écosystème quantitatif et qualitatif

*pour compléter : étude d'impact (EGIS) en annexe.*



s'appuyer sur la trame verte existante, site Allar



## CHIFFRES-CLÉS

21% de potentiel pleine terre soit 52 000m<sup>2</sup>





# 4. LES CARTES THÉMATIQUES - ESPACES PUBLICS

## 4.1 ETAT D'AVANCEMENT : des situations contrastées

La mutation future de la ZAC Littorale est aujourd'hui encore peu perceptible à travers le réaménagement de ses espaces publics. Seul trois sites ont d'ores et déjà fait l'objet de premières interventions :

- l'îlot de Smartseille 1 avec les voiries publiques qui l'entourent, dont notamment un premier tronçon du chemin de la Madrague-Ville
- les aménagements transitoires proche du métro Bougainville
- le jardin expérimental des Fabriques, fermé au public

En parallèle, la majeure partie des espaces publics de la ZAC Littorale fait l'objet d'études de maîtrise d'œuvre dont pour certaines très avancées :

- le parc de Bougainville : chantier en cours
- les Fabriques : partiellement en phase DCE/ phase AVP
- le tramway : chantier en cours
- l'axe Cap Pinède/ capitaine Gèze : chantier en cours
- quartier Cazemajou : lancement de la phase PRO
- quartier Zoccola - Crottes : phase AVP

Le développement du site connaîtra ainsi prochainement une forte accélération avec le démarrage des chantiers de plusieurs aménagements d'envergure. La démolition de la passerelle Gèze en est un premier aperçu.



aménagements réalisés, Traverse de l'extension, Allar.



rue de Lyon



place Emmanuelli, Les Crottes.



démolition de la passerelle du Cap Pinède réalisée, juillet 2021



place / jardin expérimental, llex



aménagement transitoire/ Bougainville, agence tds

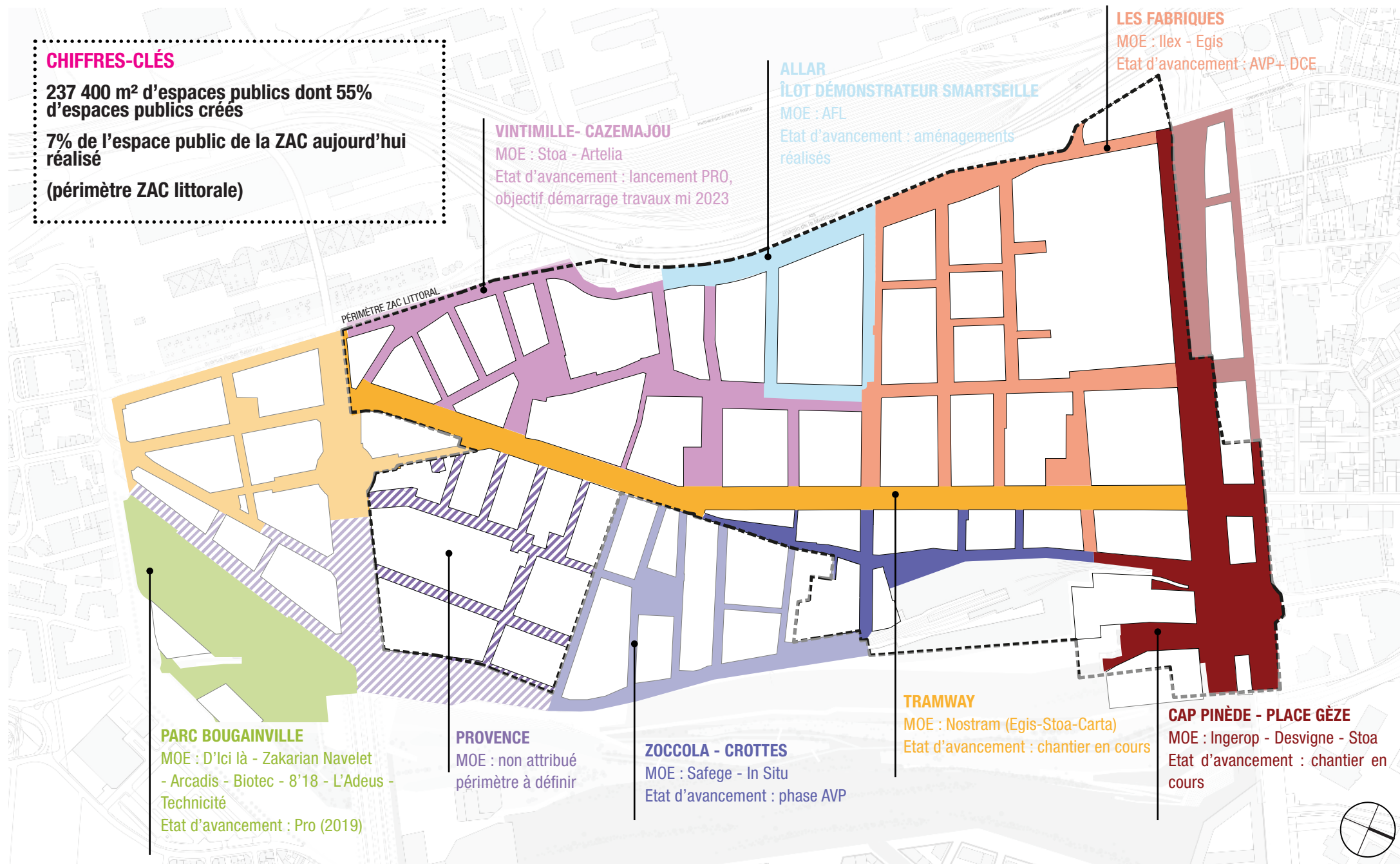


## CHIFFRES-CLÉS

237 400 m<sup>2</sup> d'espaces publics dont 55% d'espaces publics créés

7% de l'espace public de la ZAC aujourd'hui réalisé

(périmètre ZAC littorale)



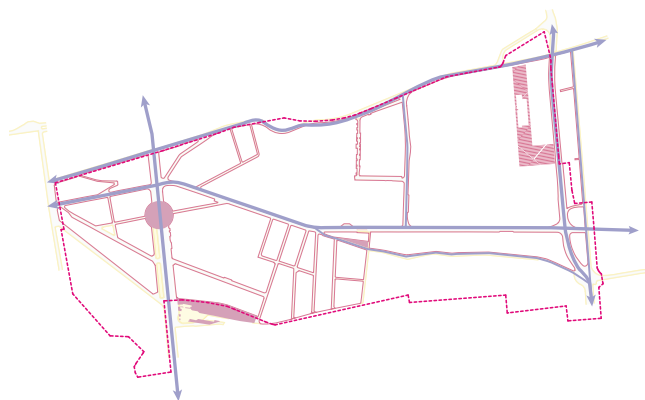


## 4.2 SYNTHÈSE : des espaces publics justement dimensionnés et variés

*La ville habitée au sein de la ZAC Littorale se limite aujourd'hui aux quartiers historiques des Crottes et de Briançon et le nouveau quartier de Smartseille. Demain l'ensemble du territoire trouvera une vocation mixte accueillant habitants, usagers et visiteurs.*

*Les espaces publics qui accompagnent cette mutation urbaine vers un véritable quartier de vie reflètent les ambitions du projet :*

- créer l'intensité d'usage par un dimensionnement juste
- faciliter l'appropriation par une offre variée d'aménités
- mettre le piéton et les modes doux au cœur de la stratégie de déplacement
- irriguer les quartiers par une trame paysagère de proximité



plan état existant

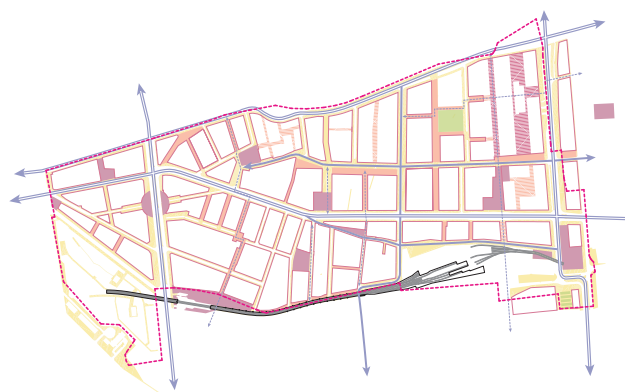
- peu de perméabilité
- les Crottes et Bougainville représentent des exceptions comme quartier de vie avec une trame viaire constituée
- la seule place «piétonne» d'ampleur (parvis des Pucés) est de statut privé

les places :

- ① place Tarquin
- ② place Gèze
- ③ place Paoli
- ④ place Emmanuelli
- ⑤ place Moncada
- ⑥ place Donaz
- ⑦ place Joséphine
- ⑧ place Bougainville
- ⑨ place Lesseps
- ⑩ place Château vert

les venelles piétonnes :

- ⑪ rue Jardin
- ⑫ venelles Cazemajou



plan projeté

- déclinaison d'une trame urbaine de quartier sur le secteur Ouest incluant des places de proximité
- plusieurs perméabilités et espaces piétons d'ampleur resteront néanmoins de statut privé (pucés, cœur d'îlot XXL 03,...)
- compléter l'offre d'espace paysager par un square au cœur des Fabriques

les espaces piétons privés :

- ⑬ place des Pucés
- ⑭ cour XXL 03
- ⑮ venelle ALL 01
- ⑯ venelle ALL 05/ALL 04
- ⑰ venelle CAZ 01/08

les espaces verts :

- ⑱ porte d'entrée Gèze du parc des Aygalades
- ⑲ parc des Aygalades
- ⑳ parc de Bougainville
- ㉑ jardin des Fabriques

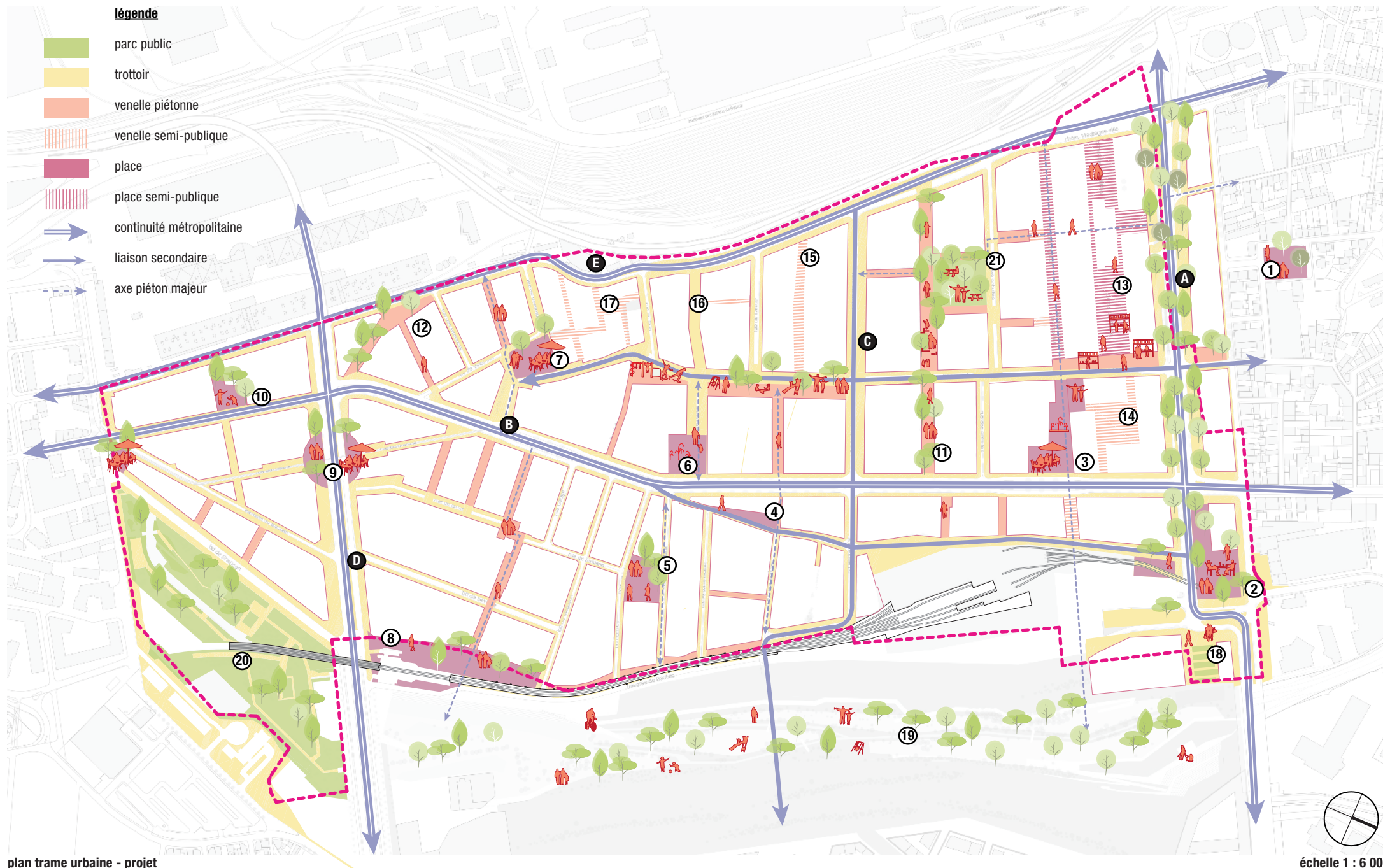
les axes de liaison structurants :

- A Avenue du Cap Pinède
- B Rue de Lyon
- C Boulevard Allar
- D Boulevard Lesseps
- E Chemin de la Madrague Ville



# **légende**

- parc public
- trottoir
- venelle piétonne
- venelle semi-publique
- place
- place semi-publique
- continuité métropolitaine
- liaison secondaire
- axe piéton majeur

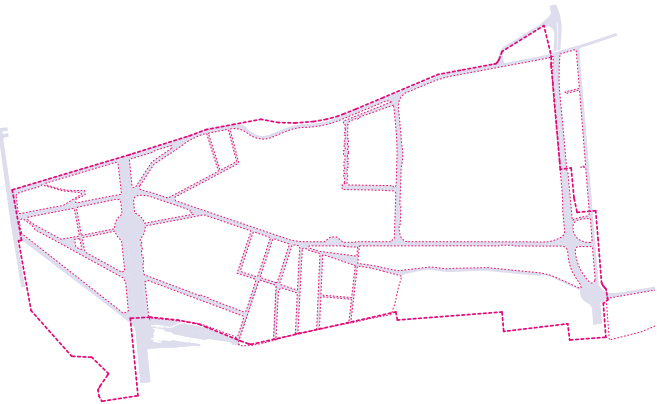


plan trame urbaine - projet

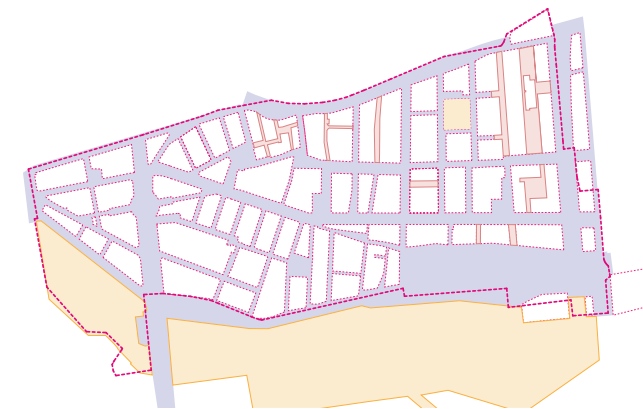
échelle 1 : 6 000



PLAN DE GESTION DES ESPACES PUBLICS



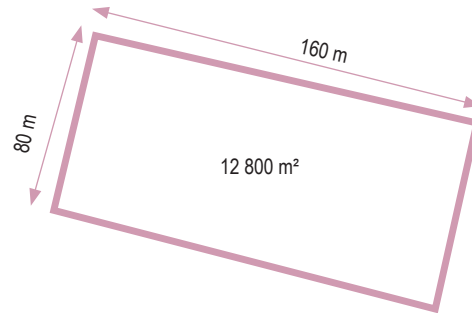
plan gestion - existant



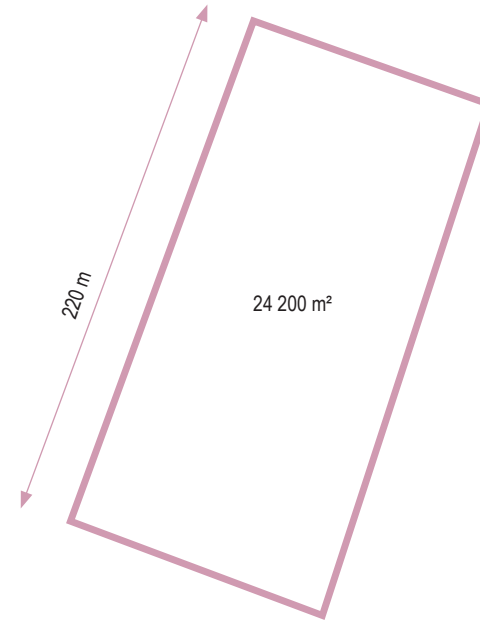
plan gestion - projeté

- Ville de Marseille (Parcs et jardins)
- Privé (venelles et places privées)
- Métropole AMP

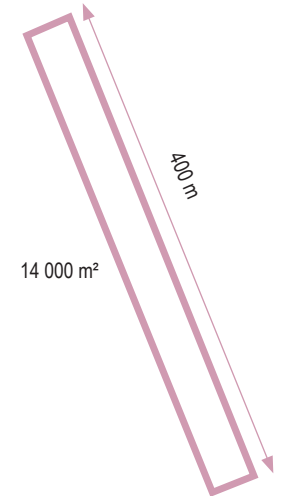
DIMENSIONNEMENT DES ESPACES



A. Place de la Joliette



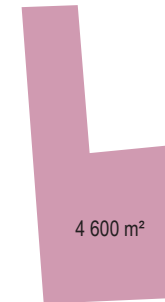
B. Place Jean Jaurès



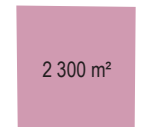
C. Cours Belsunce



③ Place Paoli



② Place Gèze



⑥ Place Donaz



⑦ Square Joséphine



④ Place Emanuelli



⑩ Place Château vert



## EXISTANT



rue de Lyon

©Clément Guillaume



## PROJET



prolongation du tramway (ici le tramway existant)



## EXISTANT



les Puces existantes



## PROJET



le projet des Puces, MAP architectes



## EXISTANT



l'axe Cap Pinède Gèze



## PROJET



Cap Pinède, Desvigne

©Desvigne



## EXISTANT



vue sur la Halle Slimani et Phinelec



## PROJET



place Paoli, Ilex



## EXISTANT



vue sur la future place Joséphine



## PROJET



place Joséphine, STOA

©STOA



## EXISTANT



vue sur la future place Moncada



## PROJET



place Moncada, source Robota

©Robota



## EXISTANT



traverse du Bachas (sous le viaduc du métro)



## PROJET



traverse du Bachas, Inegrop et Concorde



## 4.3 PROGRAMMATION : des usages pensés pour stimuler le vivre ensemble

*L'offre actuelle, très limitée en espace public qualifié, est en lien direct avec le peu d'aménités et d'équipements présents dans le secteur pour animer les quartiers de vie.*

*L'objectif de l'opération est de pouvoir offrir aux habitants et futurs usagers une programmation complète et en cohérence avec la portée de chaque site (portée métropolitaine, de quartier, de proximité...).*

### état existant :

- peu d'aménités pour animer les quartiers de vie ou pour valoriser les équipements
- des usages informels mais structurants, notamment à proximité des Puces

### état projeté :

- des usages de proximité formant un réseau et/ou un linéaire d'aménités urbaines suivant les sites
- une programmation adaptée à l'échelle et la portée de chaque espace public avec des espaces d'animation et de destination

### **qualifier les espaces suivant leur destination et vocation**

Plusieurs espaces publics vont être requalifiés voire créés et il est important d'identifier et déterminer la nature de chacun. La vocation de chaque espace public est intimement liée à leur position et situation géographique, au regard des transports publics et cœur de quartier notamment. Ainsi, on distinguera quatre catégories :

- les places métropolitaines : constituent des centralités majeures. Ces « lieux forts », incarnés notamment par la place Gèze et Ferdinand de Lesseps constitueront à la fois des places de la Mobilité en lien étroit avec le PEM mais aussi une porte d'entrée vers le futur parc des Aigalades. La Place des Puces, malgré son statut privé, doit préserver son statut d'équipement à rayonnement métropolitain.
- les places d'entrée au quartier : représentent des centralités secondaires, greffées sur la rue Lyon/Salengro : axe historique commercial conforté par la desserte du tramway
- les cœurs de quartier : regroupant les espaces publics de proximité à rayonnement local.

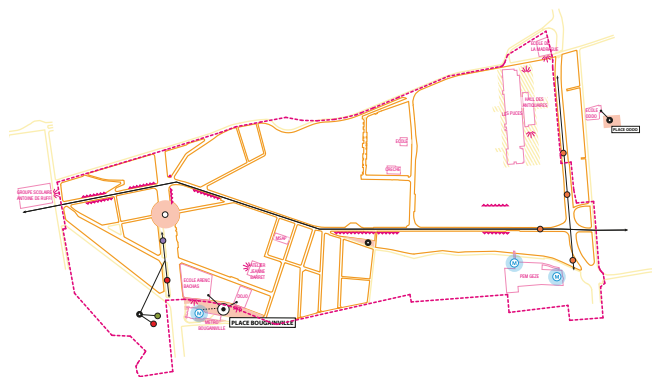
- les espaces publics linéaires : caractérisés par une programmation linéaire de par la morphologie de l'espace (venelle, mail...). On retrouve entre autres la rue jardin des Fabriques, le mail sportif Allar et les venelles de Cazemajou dans cette classification.

### **définir des usages et fonctions inhérents à chaque lieu**

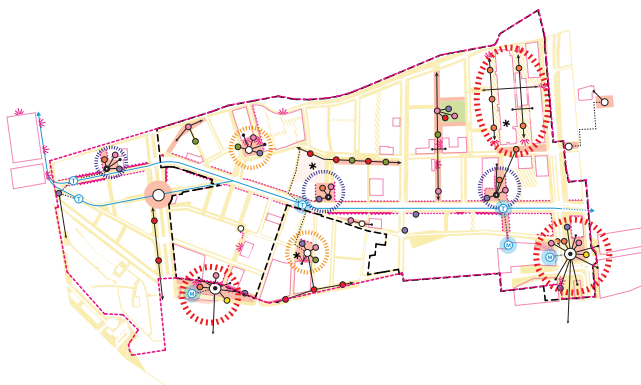
Au delà de la classification générale des espaces publics, les différents usages (mobiliers sport, marché, jeux d'enfants, fontaines, etc.) devront être pensés au regard de leurs spécificités propres et par leur répartition spatiale sur le territoire, permettre à chaque habitant de trouver à proximité de son lieu de vie l'ensemble des aménités de la Ville du Quart d'Heure.

### **interconnecter les équipements aux espaces publics pour une mise en valeur**

L'attractivité et la visibilité des équipements futurs ou actuels seront soulignées par les espaces publics qui joueront également le rôle de parvis d'entrée.

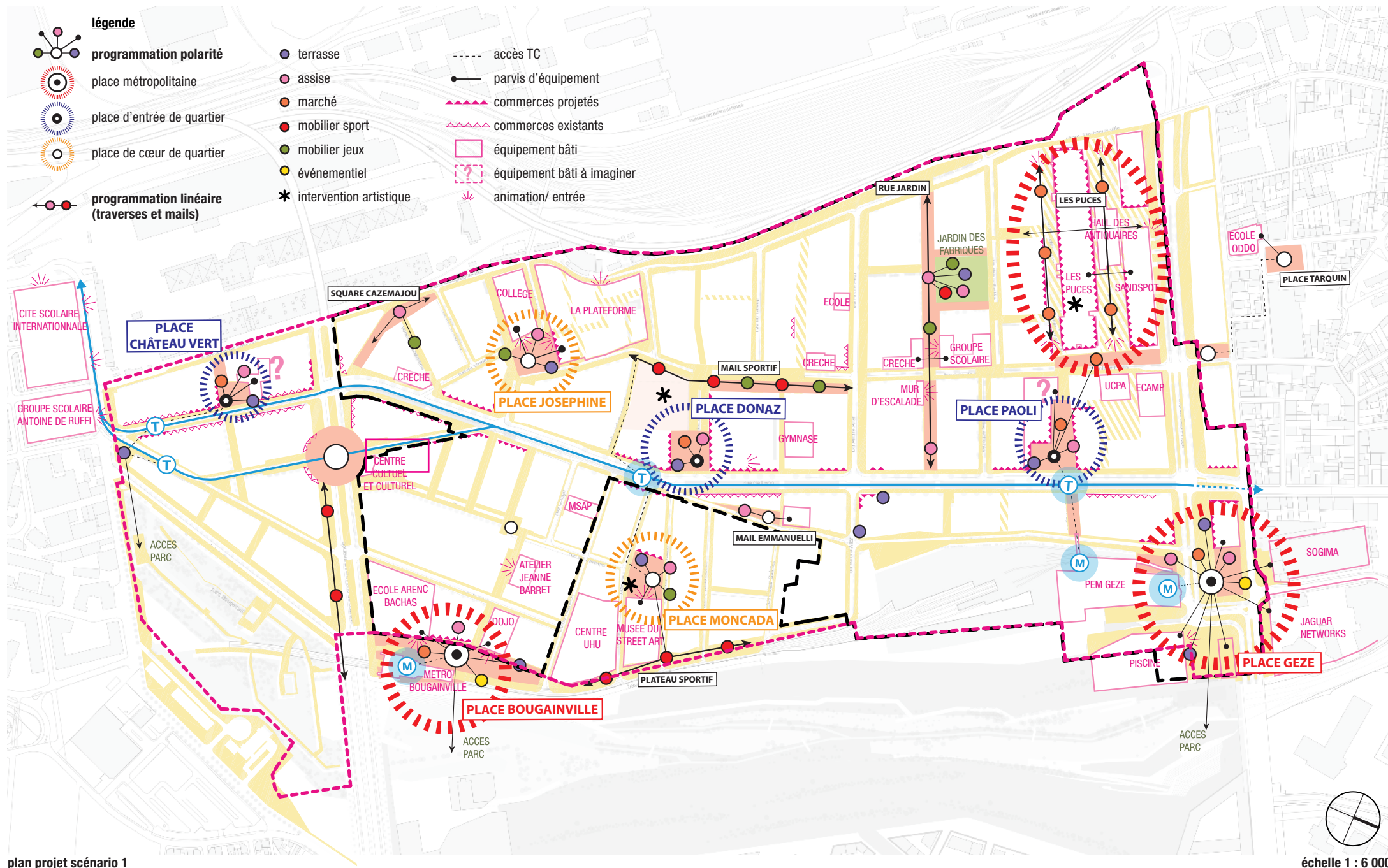


plan état existant

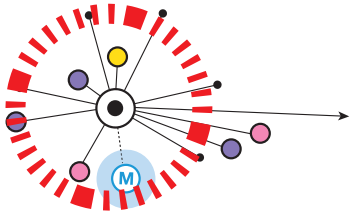


plan projeté









### place métropolitaine

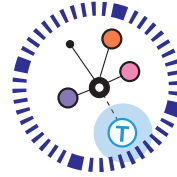
- connectée aux transports publics structurants (Métro)
- lieu de passage
- parvis d'équipement majeur
- terrasse de café/ installation de foodtrucks
- souplesse pour des événements exceptionnels
- opportunité pour l'installation d'un marché



exemple : place Gèze

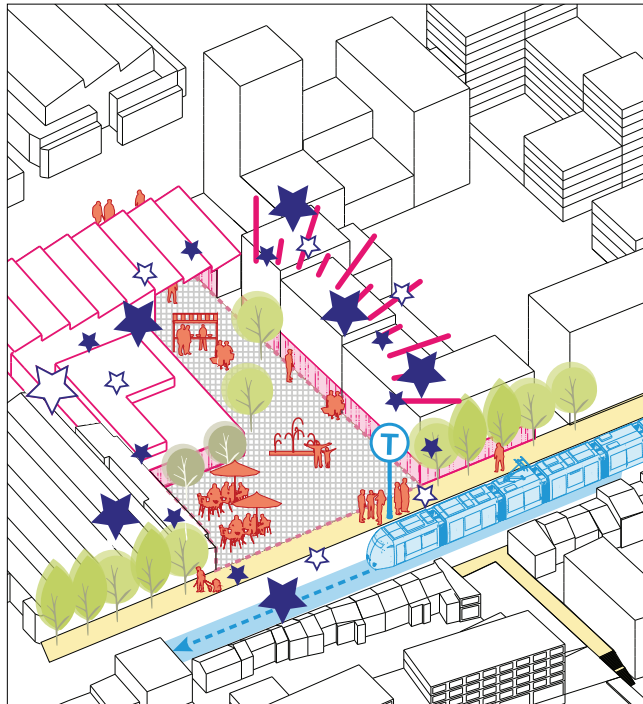


intensité de la programmation



### place d'entrée de quartier

- connectée à un arrêt de tramway
- lieu de passage/ lieu de rencontre
- parvis d'équipement
- terrasse de café
- linéaires commerciaux
- opportunité pour l'installation d'un marché

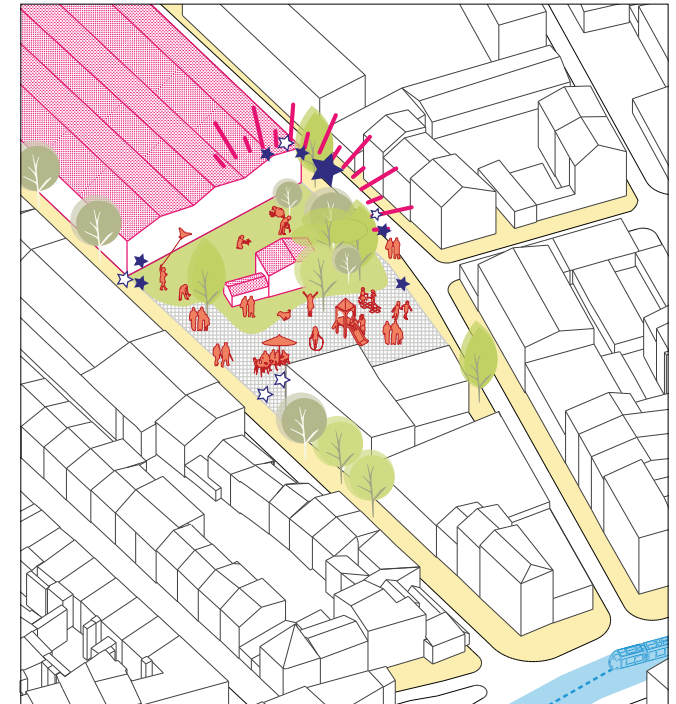


exemple : place Paoli



### place de cœur de quartier

- espace de proximité dédié aux habitants
- lieu de rencontre
- parvis d'équipement
- terrasse de café
- équipements et mobiliers pour usages variés suivant les sites (jeux d'enfants, activités sportives)



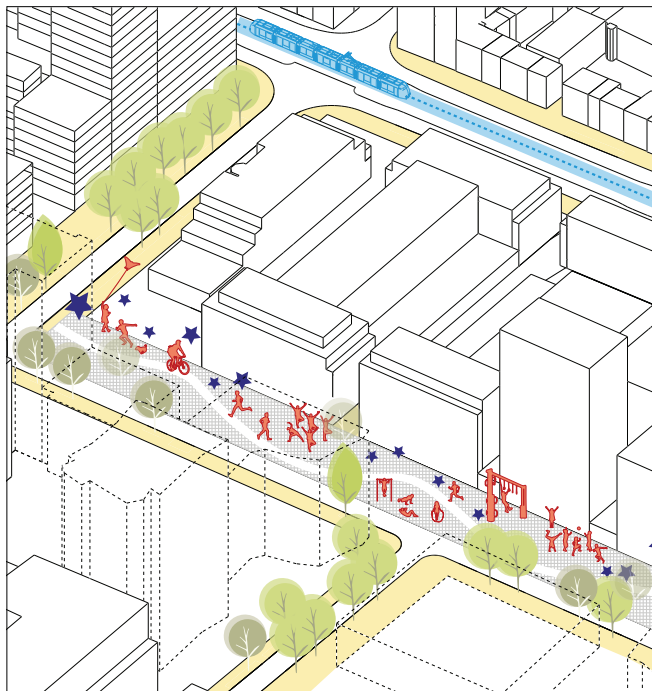
exemple : place Moncada





### programmation linéaire

- espace de proximité dédié aux habitants
- lieu de rencontre
- implantée dans des espaces publics plus resserrés, comme des rues ou venelles
- équipements et mobiliers pour usages variés suivant les sites (jeux d'enfants, activités sportives)



exemple : mail sportif Allar

### Références



place métropolitaine : Place de la République, Paris, France, TVK



place d'entrée de quartier : Place du marché, Pantin, France, Atelier 2/3/4



place de cœur de quartier : aire de jeux, Courdimanche, France, Espaces Libres



programmation linéaire : venelles, Boulogne Billancourt, 2015, Mutabilis





Jeux

- jeux
- jeux suggéré



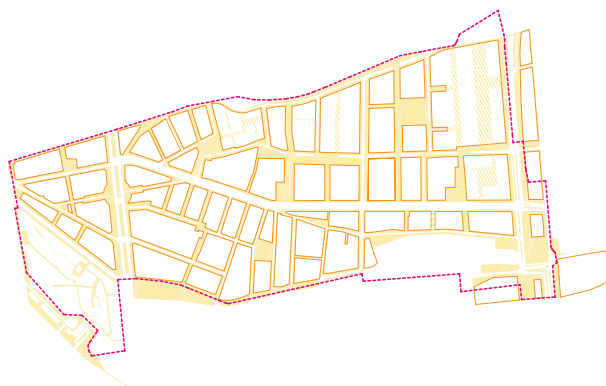
Sport

- équipement sportif
- équipement sportif suggéré

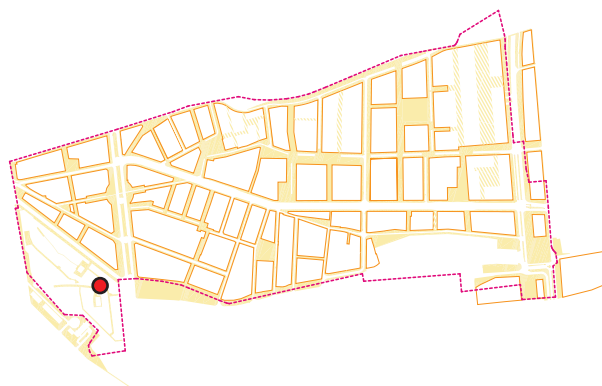


Marché

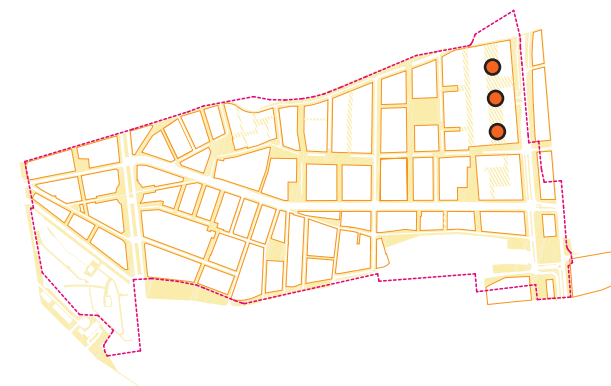
- marché
- marché suggéré



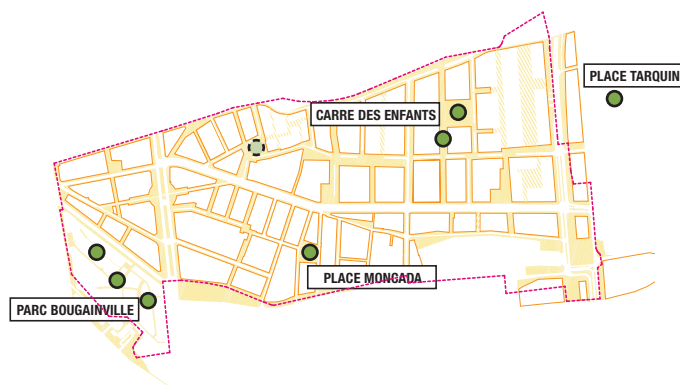
plan état existant



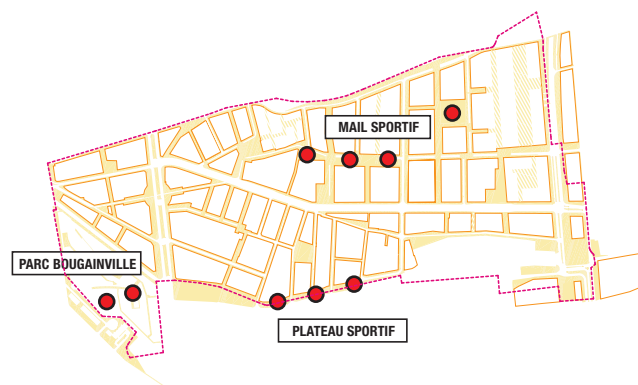
plan état existant



plan état existant

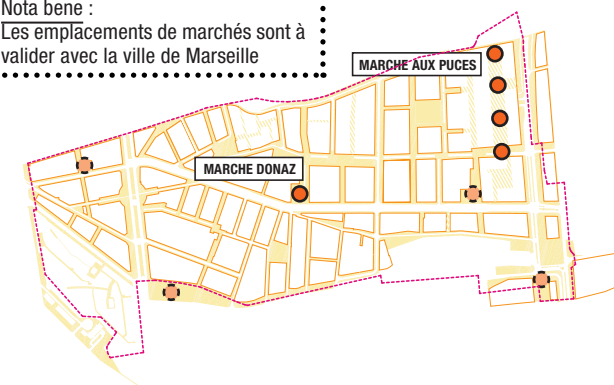


plan projet



plan projet

Nota bene :  
Les emplacements de marchés sont à valider avec la ville de Marseille



plan projet





le mail sportif, Vintimille-Cazemajou, Stoa



## 4.4 MOBILITÉS : une diversification de l'offre de transport

*Le périmètre opérationnel de la ZAC Littorale est caractérisé par un réseau viaire majoritairement routier et vieillissant, ne laissant que peu de place aux piétons et modes doux en général. Hérité du passé industriel, le maillage urbain est marqué par des îlots de grande taille contournables uniquement par des axes souvent saturés.*

*Le redécoupage de la ZAC Littorale invite à imaginer un remodelage profond du maillage viaire accompagné d'une diversification des mobilités.*

### état existant

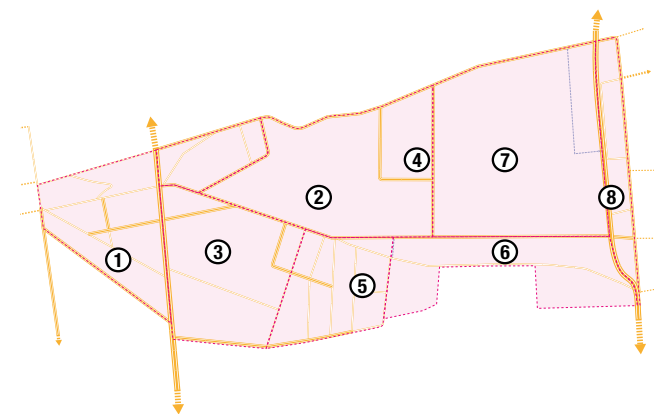
- de grands axes structurants permettant des pénétrations au cœur des quartiers mais souvent engorgés et générant d'importants flux dans des zones denses
- des voiries endommagées
- des marquages souvent anciens voire inexistants
- un stationnement anarchique et abusif au détriment du piéton
- des traversées et aménagements piétons peu qualitatifs et non conformes
- une offre en aménagements cyclables inexistante hormis dans le secteur récemment aménagé de Smartseille



Oddo. Stationnement sauvage rendant le trottoir impraticable pour le piéton



Les Crottes



Découpage du stationnement par secteur

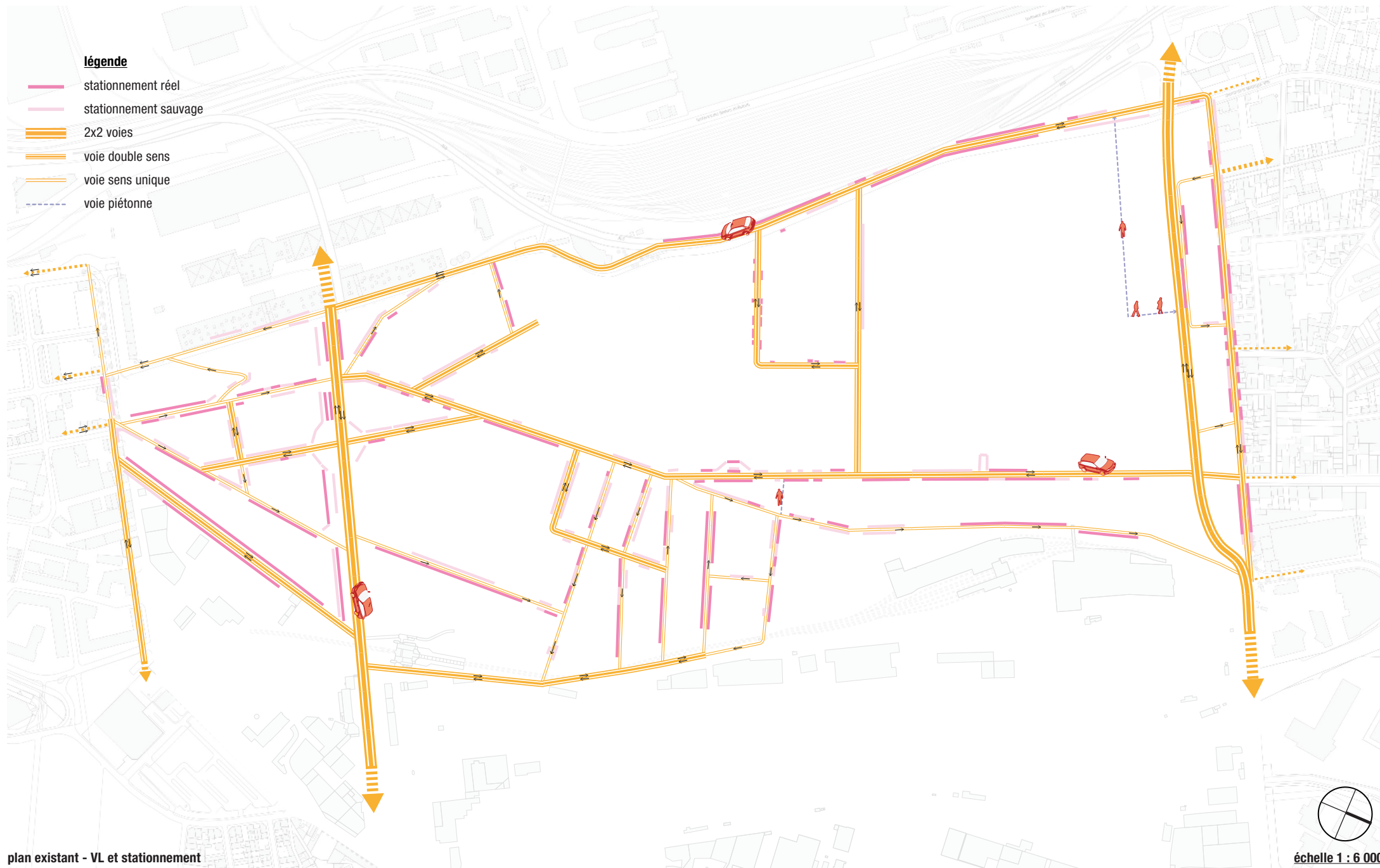
### Total stationnement :

- 810 places réelles
- 575 places 'sauvages'

NB : le nombre de places de stationnement est indicatif

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| ① <u>Château vert</u>   | ⑤ <u>Les Crottes</u>    |
| • 270 places réelles    | • 145 places réelles    |
| • 170 places 'sauvages' | • 100 places 'sauvages' |
| ② <u>Cazemajou</u>      | ⑥ <u>Lyon</u>           |
| • 25 places réelles     | • 130 places réelles    |
| • 45 places 'sauvages'  | • 25 places 'sauvages'  |
| ③ <u>La Provence</u>    | ⑦ <u>Les Fabriques</u>  |
| • 82 places réelles     | • 35 places réelles     |
| • 90 places 'sauvages'  | • 50 places 'sauvages'  |
| ④ <u>Allar</u>          | ⑧ <u>Oddo</u>           |
| • 43 places réelles     | • 80 places réelles     |
| • 50 places 'sauvages'  | • 45 places 'sauvages'  |







### une diversification des mobilités

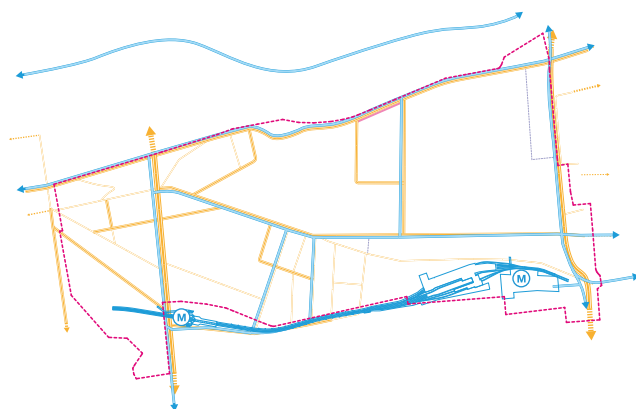
Le secteur de la mobilité est actuellement en plein bouleversement sur les plans de la gestion dynamique des flux, du développement de la voiture électrique, du développement de la voiture comme un service et plus comme un objet dont il est nécessaire d'être propriétaire, du covoiturage, etc. Les objectifs métropolitains conduisent par ailleurs à réduire la part modale des véhicules particuliers au profit des transports en commun et des modes actifs.

L'ambition du plan guide est de répondre aux nouvelles formes de mobilité, telles que l'autopartage (totem mobu, citiz), le free floting (trottinettes lime), le covoiturage, la mobilité électrique (recharge) ceci afin d'encourager l'usage de ces mobilités alternatives tout en maîtrisant les risques et nuisances.

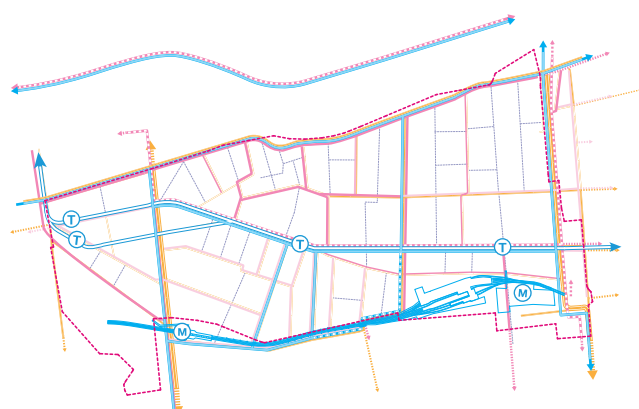
Il convient dans le cadre des phases opérationnelles ultérieures d'identifier les innovations qui pourront s'intégrer dès les premières phases opérationnelles et de concevoir un espace public capable de s'adapter aux évolutions futures.

### Comparaison état actuel / état projeté

- axe TC
- axe voiture
- axe vélo



plan état existant



plan projeté - octobre 2022



place Gèze - état existant 2021 avant démolition de la passerelle

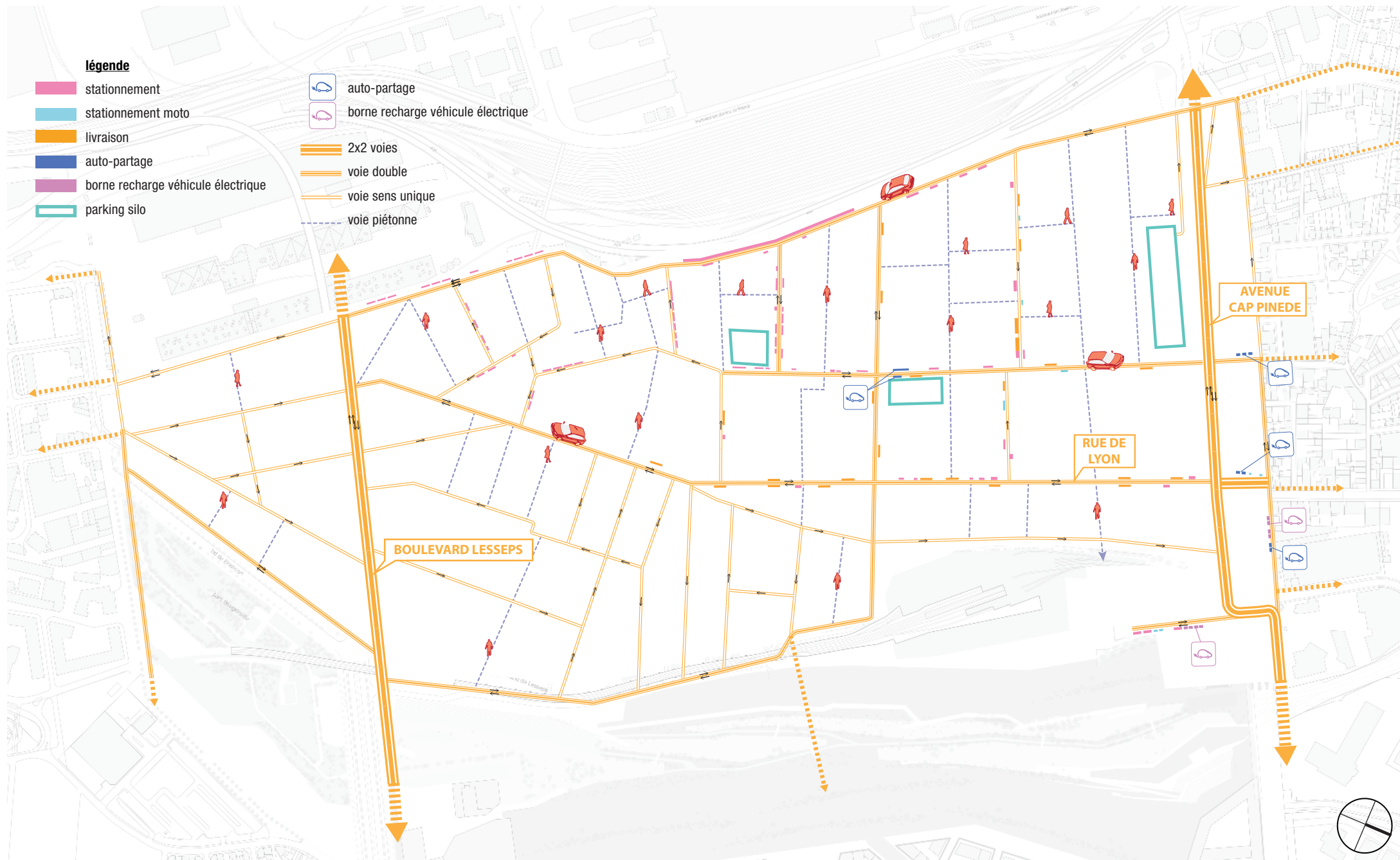


place Gèze - Projet - Desvigne



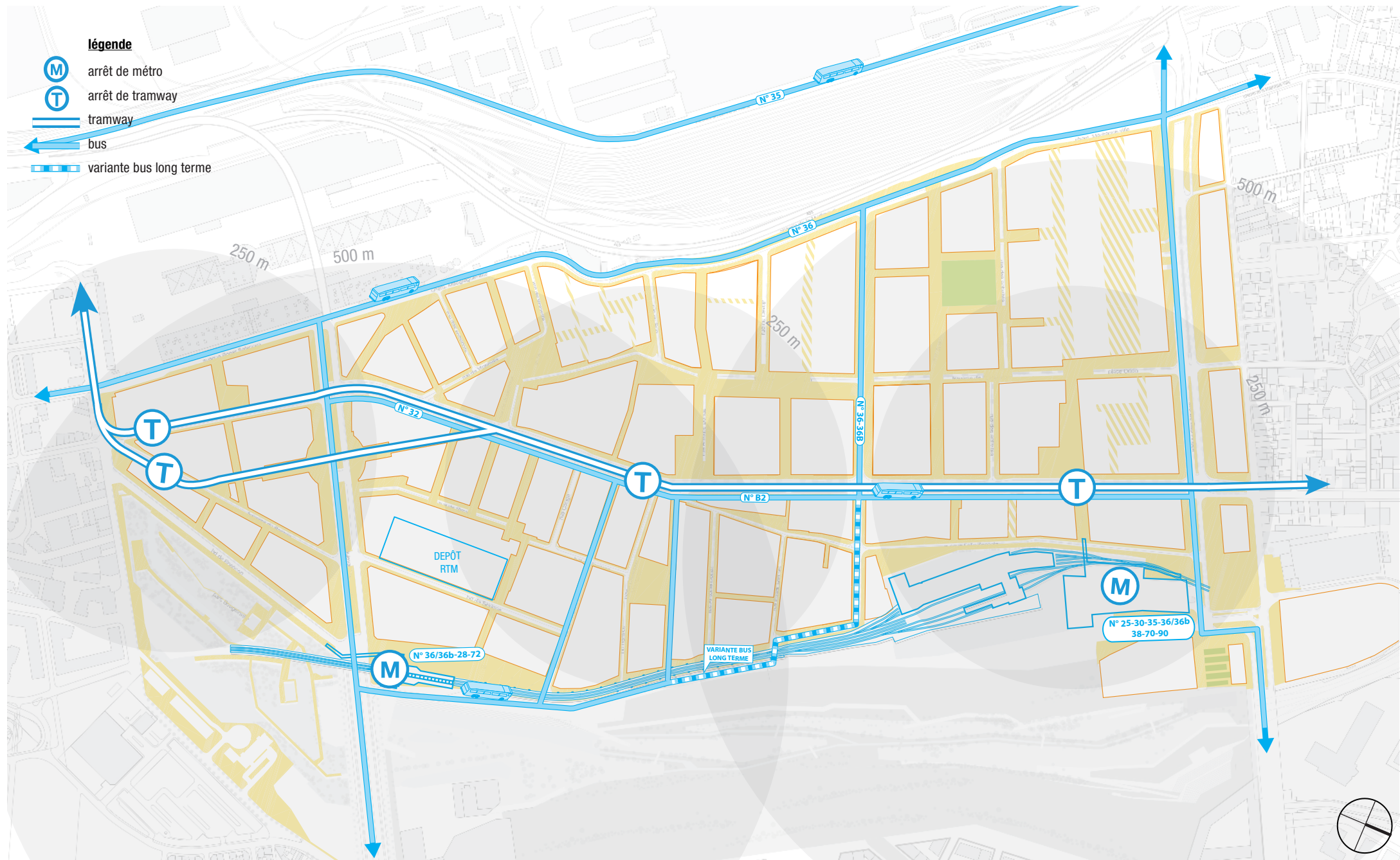
traverse de l'Extension (rue Mouranchon) - Projet - STOA





plan projet VL et stationnement











## 4.5 PAYSAGE : un quartier paysagé en continuité du parc des Aygalades

La valorisation de la géographie du territoire avec la mise en place du Parc des Aygalades suivant le parcours du ruisseau est au cœur du projet d'Euromed 2. Actuellement, deux versions pour le dimensionnement de ce parc sont à l'étude :

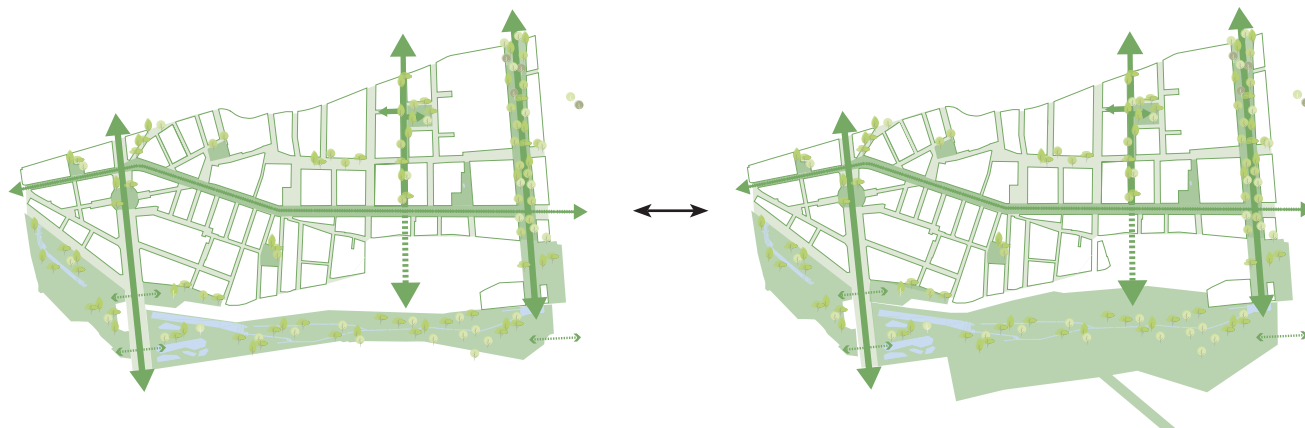
- la version initiale du Plan Guide avec une nouvelle frange bâtie entre le métro et le parc
  - la version 'Grand Parc' qui élargit son périmètre pour proposer un espace vert plus généreux facilitant la gestion de l'eau
- Sur la partie Sud, le parc Bougainville, le chantier a d'ores et déjà démarré.

Les futurs quartiers de la ZAC Littorale profiteront, notamment à long terme, de cet espace paysager à l'échelle métropolitaine

L'objectif est de faire rayonner la présence du parc sur l'ensemble du site et de faire pénétrer la nature en cœur de quartier.

Notamment les axes paysagers du Cap Pinède et de la rue Jardin tendent à créer un lien direct vers le parc des Aygalades. A plus long terme, d'autres pénétrantes paysagères pourront compléter cette trame verte territoriale (bd Lesseps,...).

Une végétalisation importante de l'ensemble des espaces projetés (publics et privés) est en outre envisagée pour répondre aux enjeux de réduction de l'effet de l'îlot de chaleur urbain, de biodiversité locale et de confort des espaces.



scénario 'Plan Guide'

scénario 'Le Grand Parc'



Parc des Aygalades



Parc Bougainville



promenade basse du ruisseau des Aygalades, Parc Bougainville, D'Ici là





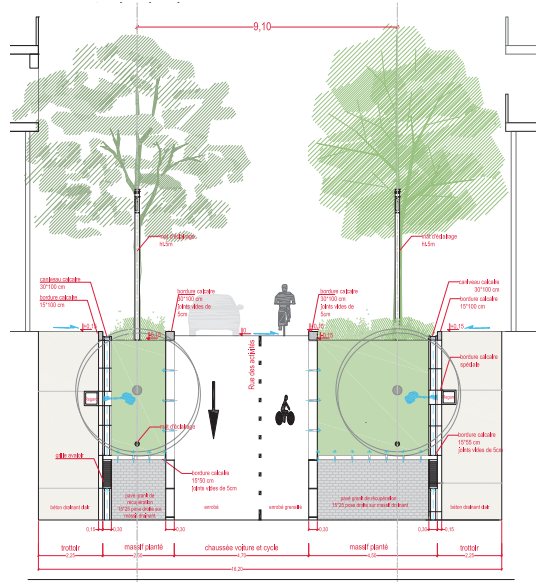
future place Moncada, état actuel



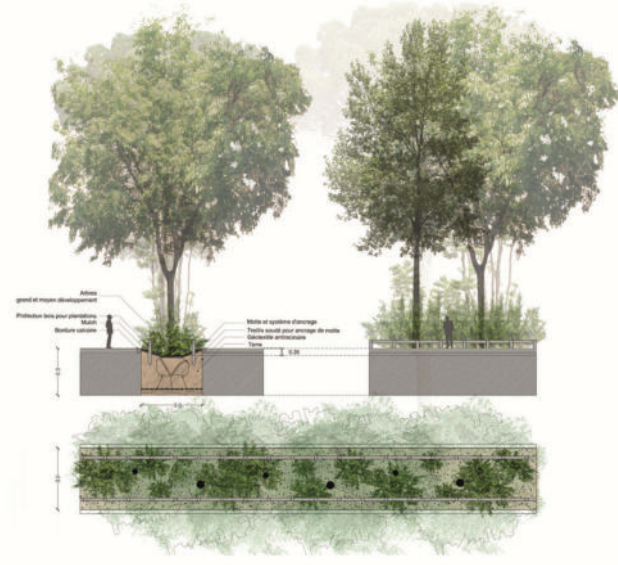
la place Emanuelli, espace vert protégé Catégorie 3



ruisseau des Aygalades, état actuel



rue des activités, minéral/végétal - Les Fabriques, Ilex



principe de plantation des noues plantées - Cap Pinède, Desvignes



place Moncada - les Crottes, Suez- In Situ



Cap Pinède - Capitaine Gèze, Desvignes



plateau sportif, Stoa







## 4.6 NIVELLEMENT / INONDATION : au fil de l'eau - au plus près de l'existant

La topographie du site représente une pente douce (environ 2%) allant de 3m NGF au Sud à 26m NGF au Nord. De l'Ouest à l'Est, la topographie est plus complexe et vallonnée, en commençant par la rupture entre le niveau du port et les voies ferrées d'un côté et le plateau du quartier de l'autre.

### des reprises ponctuelles

Les modifications notables du nivellement actuel concernent des lieux dont le nivellement naturel a été impacté par des infrastructures ou des remblais en plateau :

- secteur Gèze : des remblais permettront de rattraper le niveau d'entrée du pôle multimodal et de supprimer les rampes d'accès actuelles
- secteur Fabriques : autour des îlots 5B1/5B2/5B3, des remblais sont prévus pour permettre des continuités piétonnes vers le plateau des Puces (actuellement un mur de soutènement sépare les deux secteurs)

### un territoire inondable

Toute la partie Sud (quartier Briançon, Cazemajou, Crottes) est fortement impactée par le risque d'inondation. La mise en place du parc permettra d'en améliorer la gestion mais n'enlèvera pas les contraintes qui pèsent sur ces secteurs (niveau d'entrée des bâtiments, stationnement, affectation des rez-de-chaussée,...).

### un écoulement au plus proche du chemin naturel

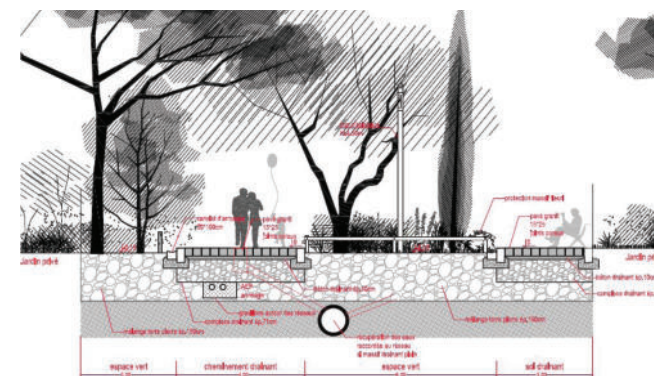
Sur toute la partie Est de la ZAC Littorale, les eaux sont amenées naturellement vers le parc à long terme. A l'Ouest de la rue de Lyon, la traverse de l'Extension fonctionne comme axe Nord-Sud qui concentrent l'écoulement naturel à l'exception du secteur autour de l'îlot 5B2. La mise en place d'un square à cet emplacement servira ainsi comme espace vert de rétention et d'infiltration.



PEM Gèze



mur de soutènement au niveau des Puces

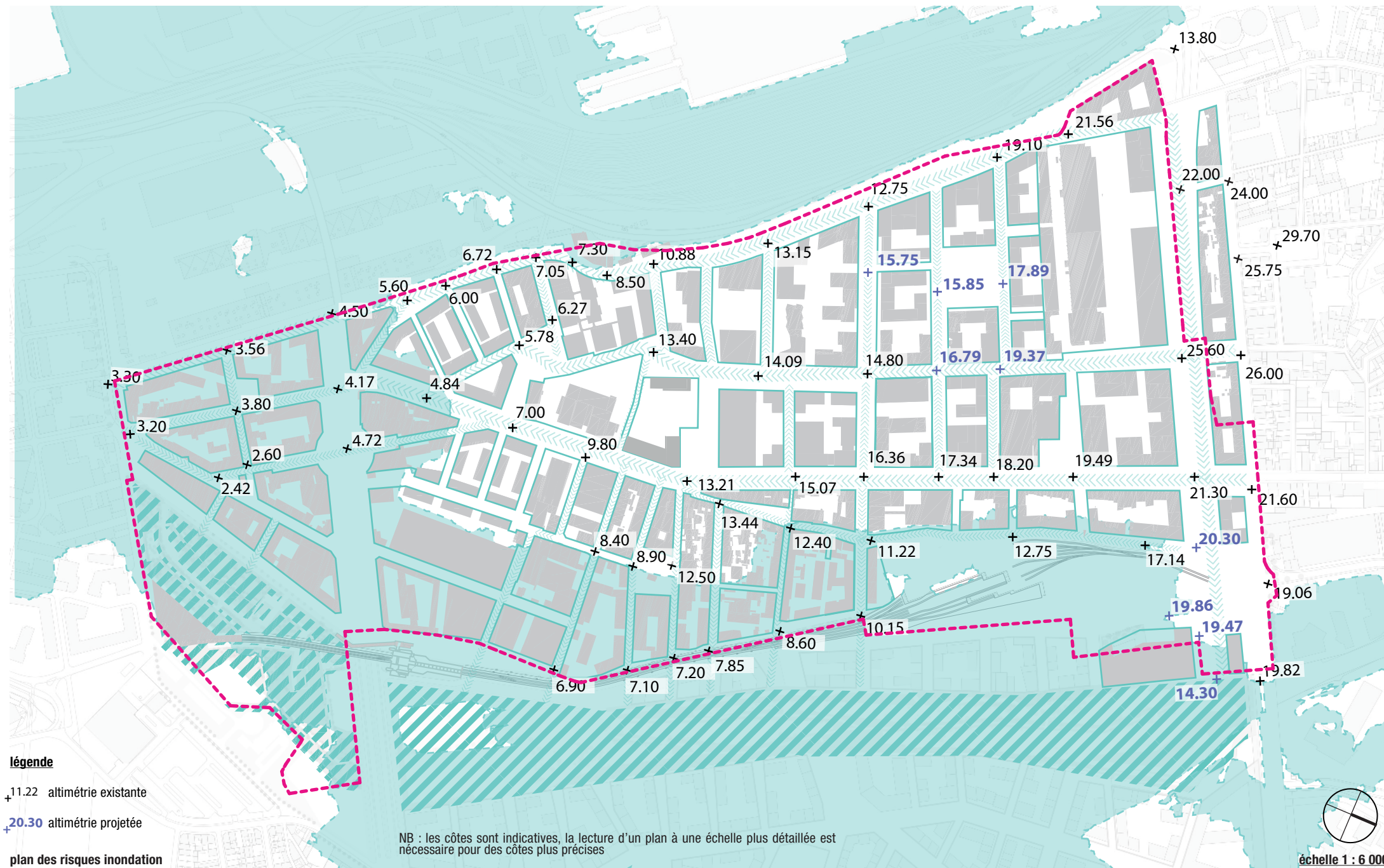


fonctionnement écoulement des eaux, Ilex, Les Fabriques



noues/ bande plantée, Stoa, Cazemajou-Vintimille







## 4.7 PERMÉABILITÉ : vers la ville perméable

La stratégie de privilégier la perméabilité des sols se comprend dans un double objectif de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de ruissellement, particulièrement important dans un contexte de climat méditerranéen pouvant entraîner des sur-coûts importants par la nécessité de surdimensionner l'ensemble du réseau.

Les maîtres d'œuvres des espaces publics tendent ainsi de proposer un maximum de surfaces paysagères et d'utiliser des matériaux perméables.



### Cap-Pinède / Capitaine Gèze

Périmètre Zac Littorale / périmètre opérationnel :

- surface EP totale : 58 900 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : 4 965 m<sup>2</sup>

### XXL-Les Fabriques

Périmètre Zac Littorale / périmètre opérationnel :

- surface EP totale : 43 687 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : 28 927 m<sup>2</sup>

### Cazemajou-Vintimille

Périmètre Zac Littorale / périmètre opérationnel :

- surface EP totale : 36 905 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : 4 217 m<sup>2</sup>

### Tramway

Périmètre Zac Littorale :

- surface EP totale : 32 352 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : 5 863 m<sup>2</sup>

Périmètre opérationnel :

- surface totale EP : 58 894 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : 7 281 m<sup>2</sup>

(uniquement pieds d'arbres et EV. matériaux en cours d'étude)

### Crottes - Zoccola

Périmètre Zac Littorale :

- surface EP totale : 12 456 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : étude en cours In Situ

Périmètre opérationnel :

- surface totale EP : 34 732 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : étude en cours In Situ

### Crottes - Bougainville

Périmètre Zac Littorale :

- surface EP totale : 16 100 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : secteur non attribué

Périmètre opérationnel :

- surface totale EP : 36 325 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : secteur non attribué

### Parc Bougainville

Périmètre opérationnel :

- surface totale EP : 37 000 m<sup>2</sup>
- surface EP perméable : information non connue



## CHIFFRES-CLÉS

**237 400 M<sup>2</sup> SDP D'ESPACES PUBLICS DONT 43 972 M<sup>2</sup> D'ESPACES PUBLICS PERMÉABLES SOIT 19% \*  
(PÉRIMÈTRE ZAC LITTORALE)**

*\*les surfaces d'espaces perméables sont évolutives au vue des nombreuses données incomplètes*

### légende

- espace vert
- espace perméable
- périmètre ZAC Littorale
- périmètre opérationnel englobant l'ensemble des projets

plan existant - VL et stationnement



échelle 1 : 6 000



# 5. ANNEXES

5.1 SURFACES - LOTS	94
---------------------	----

5.2 SURFACES - ESPACES PUBLICS	94
--------------------------------	----

## LISTES DES DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES

- **dossier inventaire Patrimoine**  
*AB/TDSO - 22 novembre 2021*
- **schéma directeur des rez-de-chaussée sur le périmètre du projet littoral**  
*Le Sens de la Ville et EPPC (groupement Leclercq associés) - 23 septembre 2021*
- **Projection scolaire**  
*Alphaville, AB/TDSO - 22 février 2022*
- **Phasage**  
*GNI+ (groupement AB/TDSO) - en cours*
- **Stratégie stationnement**  
*AB/TDSO et BMF - février 2023 (en cours)*
- **étude d'impact**  
*Egis - à compléter*



## 5.1 SURFACES - LOTS

	superficie lot	Pleine Terre	densité	surfaces de plancher					total
	m²	%		logement	commerce	activité	bureaux	équipement	
	m²	%		m²	m²	m²	m²	m²	m²
Gèze	13 304	20%	2,3	9 025	747	485	13 248	6 581	30 086
XXL	83 005	25%	3,1	133 379	14 346	15 687	37 323	17 971	218706
Lyon	23 676	26%	2,1	15 808	3 745	0	27 530	0	47083
Allar	42 513	18%	2,8	46 292	7 434	1 263	54 119	3 589	112697
Cazemajou	31 100	21%	2,4	36 085	1 844	2 300	11 162	22 350	73741
Crottes	46 953	18%	1,9	35 573	4 647	0	9 658	10 315	60193
<b>ZAC</b>	<b>240 551</b>	<b>21%</b>	<b>2,4</b>	<b>276 162</b>	<b>32 763</b>	<b>19 735</b>	<b>153 040</b>	<b>60 806</b>	<b>542 506</b>

## 5.2 SURFACES - ESPACES PUBLICS

	superficie	espace perméable		surface espaces verts
	m²	m²	%	m²
Cap-Pinède	58 900	4 965	8%	6 176
Tramway	32 352	5 863	18%	5 863
XXL	39 683	25 000	63%	9 128
Cazemajou	36 176	6 600	18%	4 217
Crottes Zoccola	12 456	en cours	en cours	en cours
Crottes Bougainville	16 100	non attribué	non attribué	non attribué
parc Bougainville	37 000	non attribué	non attribué	non attribué
<b>ZAC</b>	<b>232 667</b>	<b>42 428</b>	<b>?</b>	<b>?</b>



**09 DÉCEMBRE 2022**

ANYOJI BELTRANDO - 2 RUE DES COURONNES - 75020 PARIS

01 42 71 01 28 - [contact@anyojibeltrando.com](mailto:contact@anyojibeltrando.com)

[www.anyojibeltrando.com](http://www.anyojibeltrando.com)