EUROMĒDITERRANĒE
Établissement Public d'Aménagement

Ilot Montolieu

mise à jour du programme d'aménagement

octobre 2021

TERRITOIRES URBAINS architectes urbanistes

SOMMAIRE

le faubourg Montolieu 3

L'extension et la réhabilitation de l'école Montolieu 7

Les remises à fiacre 8

Le projet d'aménagement mis à jour 10

Références / Matérialité 12

Références / îlot Clémenceau à Montpellier 13

LE FAUBOURG MONTOLIEU

Ancien faubourg, il apparaît sur les plans dès le début du 18ème siècle, le quartier Montolieu, est un vaste triangle dessiné par le boulevard des Dames et les rues Malaval et Fauchier et enfin par l'avenue Camille Pelletan (cf. historique en annexe). Situé à **proximité immédiate de l'hypercentre**, il reste pourtant très **à l'écart de la ville et refermé sur lui-même**. Difficilement accessible, ce fragment urbain est aussi **très peu maillé**. Formé d'un réseau ténu de rues plutôt étroites à dominantes est-ouest, le quartier présente **peu de points d'entrées** et s'apparente davantage à un **méga-îlot**.

Un **tissu hétérogène**, **dense et serré** d'immeubles de logements, d'ateliers, de hangars, de garages et d'anciens domaines, une trame de grands îlots, certains profonds et d'autre plutôt allongés, **un sol très occupé laissant peu d'espaces libres**, et encore moins d'espaces plantés, dessine là un paysage caractéristique d'**un faubourg très construit** où peu de place est faite à l'espace public.

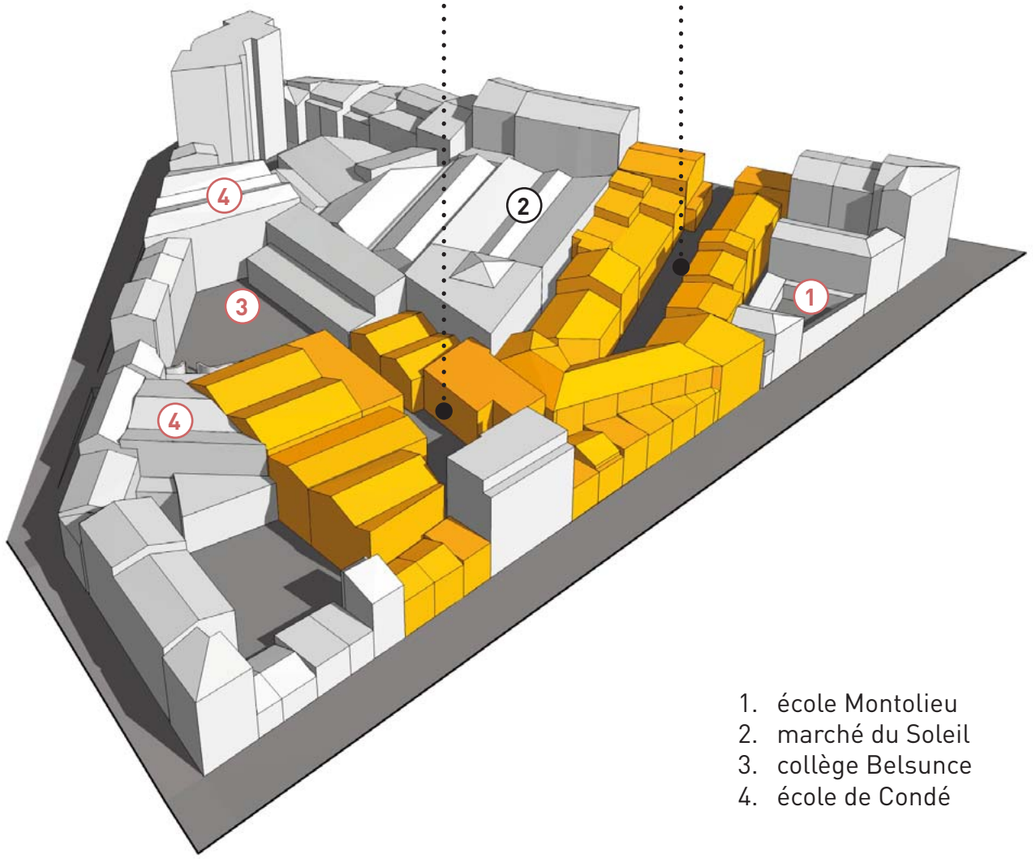
Pourtant, proche de la gare Saint-Charles et plutôt bien desservi par les transports en commun – métro, bus et tramway –, il est aujourd'hui **en continuité immédiate des grandes opérations d'aménagement engagées par Euroméditerranée**, notamment autour de la Porte d'Aix. Ces qualités et ces atouts sont bien évidemment à valoriser, mais surtout ils permettent de contrebalancer un état des lieux plutôt sévère et de recentrer autour de quelques grands objectifs les enjeux fixés à l'aménagement de ces quartiers.

Le renouvellement urbain de ce faubourg, amorcé ces dernières années, appelle aujourd'hui à être poursuivi et renforcé si l'on veut **conforter les dynamiques engagées** et trouver là un quartier actif et habité, divers et animé, en interface entre un quartier de la Porte d'Aix en pleine mutation et une rue de la République qui peine encore à trouver son rythme.

En 2009 un schéma de référence de renouvellement urbain sur les secteurs dits de rénovation urbaine d'Euroméditerranée est réalisé, puis mis à jour en 2012 et 2014 (Jean-Michel Savignat architecte urbaniste). Quatre principaux axes d'actions avaient alors été identifiés pour le faubourg Montolieu et ils restent aujourd'hui d'actualité :

- **augmenter la perméabilité de ce méga-îlot et renforcer l'accessibilité piétonne** du quartier avec la création d'un cheminement nord-sud, **la « traversante »**, depuis le boulevard des Dames jusqu'à la rue Fauchier,
- **proposer des espaces publics de proximité** au cœur d'un faubourg qui en est plutôt démuni,
- **identifier des mutations possibles et proposer une offre nouvelle de logements diversifiée et attractive**,
- **conforter et compléter les équipements publics existants**.

L'ÎLOT MONTOLIEU, UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN



1. école Montolieu
2. marché du Soleil
3. collège Belsunce
4. école de Condé

L'ÎLOT MONTOLIEU, UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Au cœur du faubourg, l'ilot Montolieu dessine un vaste îlot triangulaire inscrit entre la place Marceau au nord et la rue Montolieu au sud. Cet îlot appelle aujourd'hui un profond renouvellement et l'état du foncier permet d'**envisager là un projet d'aménagement significatif** inscrit au cœur même de ce grand îlot densément bâti.

Entre les rues Fauchier et Montolieu, **plusieurs tènements sont mutables** et peuvent être mobilisées pour engager une opération de renouvellement urbain. Il s'agit :

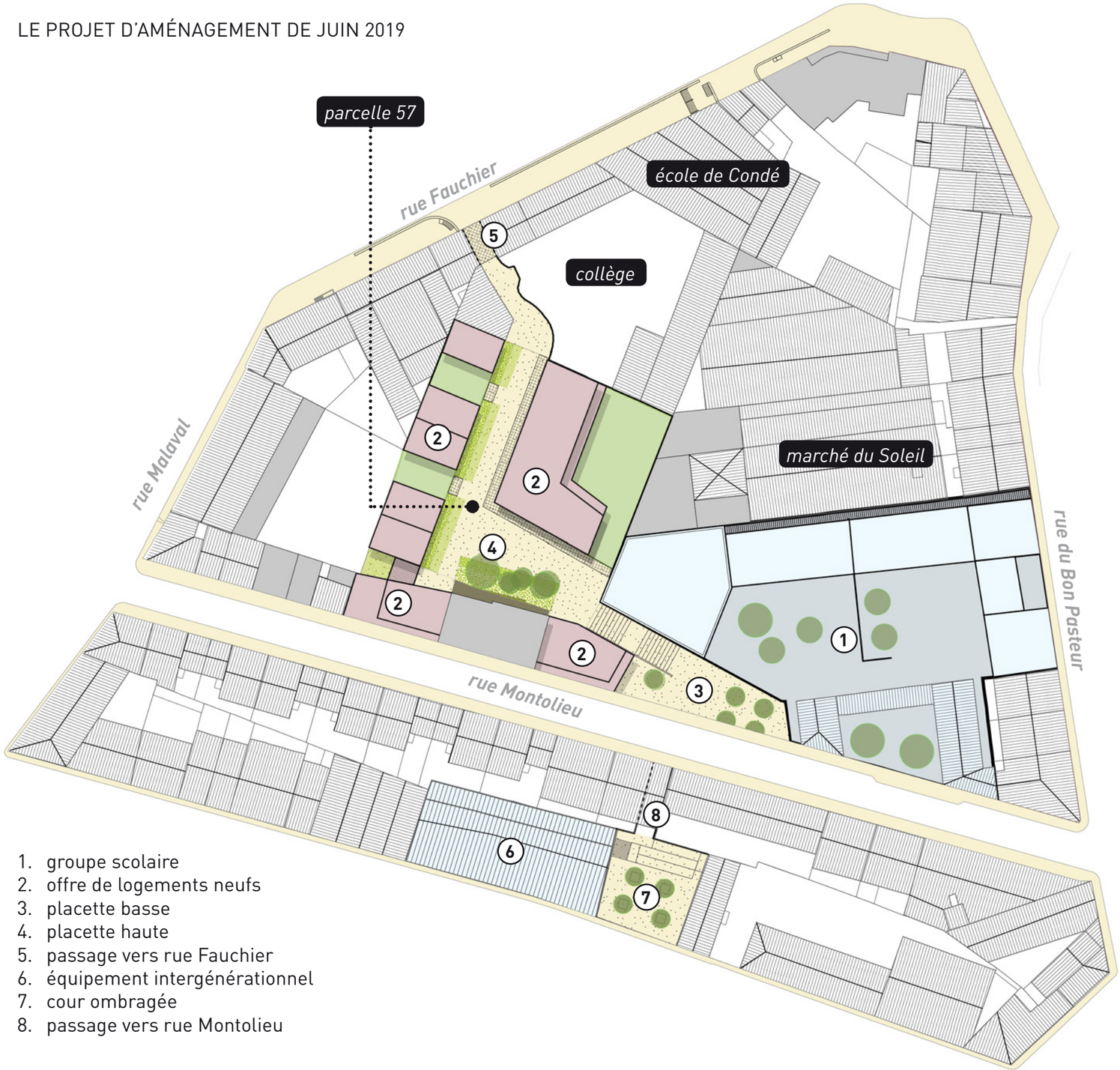
- d'une grande parcelle, la parcelle 57, qui est **la plus grande parcelle de l'ensemble** – 2 730 m2 – mais aussi **la plus enclavée** : composée d'ateliers d'importances diverses, elle est uniquement accessible par le passage sous porche depuis la rue Fauchier ;
- d'une courée, plutôt profonde, accessible depuis la rue du Bon Pasteur et bordée d'anciens ateliers et entrepôts ;
- d'une série de garages - d'anciennes remises à fiacres – installés le long de la rue Montolieu en adossement à la butte ;

La mobilisation et la recomposition de ces tènements fonciers permettent d'envisager sur ces emprises **trois opérations structurantes pour le quartier** :

- la création d'un **groupe scolaire de 17 classes** intégrant la r**éhabilitation de la petite école maternelle Montolieu**, dont le bâti doit au titre de l'AVAP conservé,
- **l'aménagement d'une traversée piétonne entre la rue Fauchier et la rue Montolieu** et ajouter ainsi une nouvelle séquence à la «traversante» imaginée à l'occasion du schéma de référence ;
- **la réalisation d'une opération à dominante résidentielle** au coeur de cet îlot une ou plusieurs opérations neuves de logements et favoriser la création des espaces ouverts, publics et résidentiels, nécessaires au bon fonctionnement de l'îlot et à son inscription dans le quartier.

La réalisation de ces opérations suppose **la démolition d'une grande part du bâti occupant ces emprises qui en l'état n'appelle pas forcément une conservation ou une réutilisation**. Il n'en reste pas moins que **ces opérations exigent une attention particulière au contexte du faubourg historique dans lequel elles s'inscrivent.** Outre la conservation de l'ancienne école Montolieu et le maintien ou l'intégration dans les opérations à venir de certaines des composantes de l'ordonnance formée par les remises à fiacres sur la rue Montolieu, il s'agira bien ici de mettre en œuvre une approche attentive au lieu et une relecture contemporaine de ce contexte de faubourg. Ce qui suppose notamment un travail sur :

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE JUIN 2019



1. groupe scolaire
2. offre de logements neufs
3. placette basse
4. placette haute
5. passage vers rue Fauchier
6. équipement intergénérationnel
7. cour ombragée
8. passage vers rue Montolieu

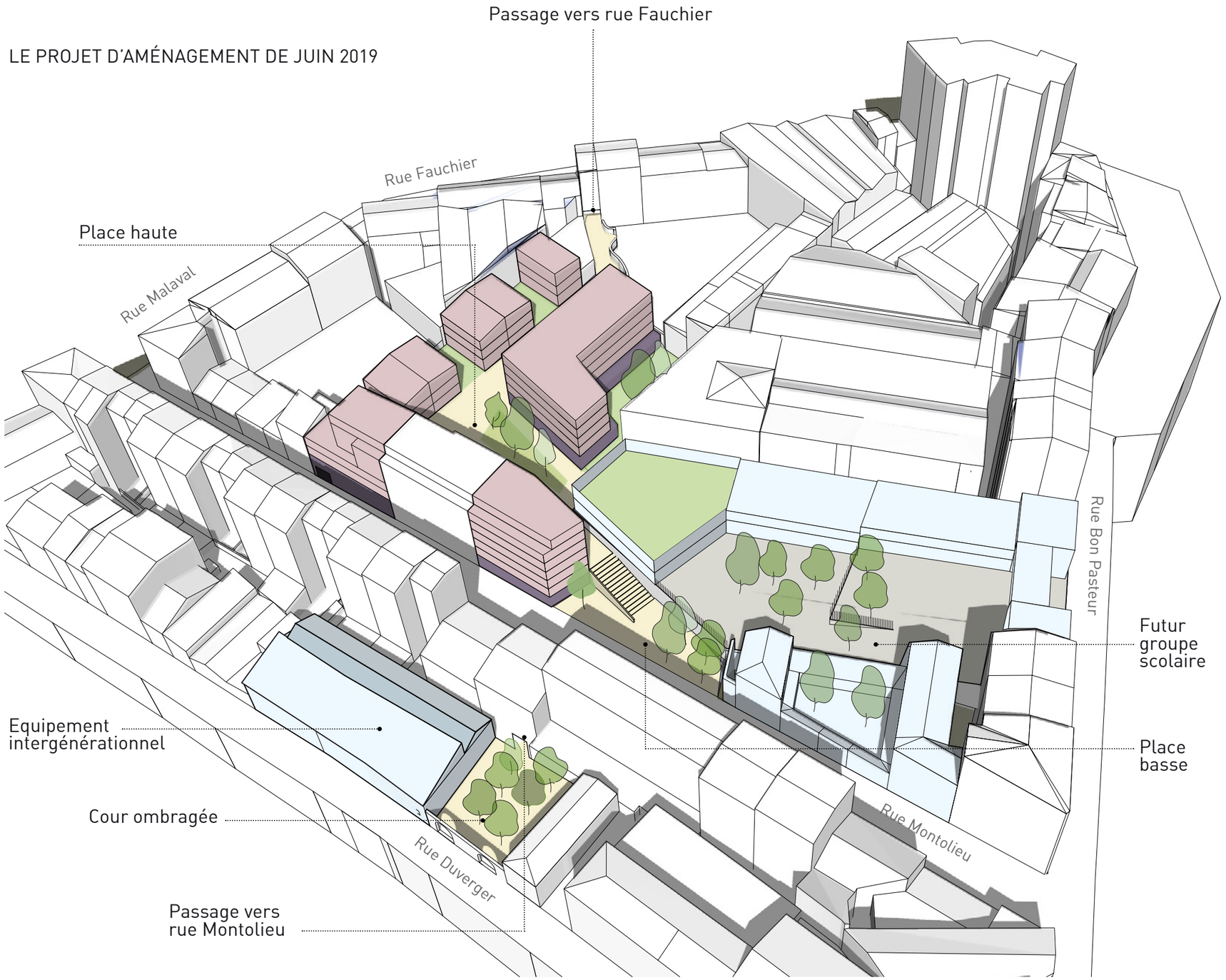
- **le respect et le confortement de la morphologie du faubourg** avec le maintien des alignements, la mise en valeur de la profondeur de l'îlot, la création d'un passage ou encore la prise en compte de la topographie et de l'étagement du site ;
- **la recherche d'un mixité typologique et d'échelles bâties contrastées** caractéristiques de ces tissus de faubourg ;
- **la matérialité et l'expressivité des constructions et des aménagements** en écho et en complicité au paysage urbain hérité de ce quartier.

L'**étude urbaine réalisée en juin 2019** avait arrêté le principe de trois opérations menées **sur les deux îlots Montolieu et Duverger** : le groupe scolaire Montolieu, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille (et qui donnera lieu à un concours d'architecture en 2019/20), une opération de logements neufs associée à la création d'espaces publics au cœur de l'îlot Montolieu, la réalisation d'un équipement Intergénérationnel et d'un passage public dans l'îlot Duverger.

Outre un groupe scolaire de 17 classes (10 élémentaires et 7 maternelles, 2600 m2 SU au total), **la programmation envisageait 4 500 m2 de surface de plancher de logements neufs et 1130 m2 d'activités au cœur de l'îlot Montolieu**, ainsi que 1 265 m2 de SDP pour l'équipement de proximité envisagé dans l'îlot Duverger.

Depuis la réalisation de ces études, la réflexion sur l'aménagement de l'îlot Montolieu a avancé et conduit à une **mise à jour du projet de renouvellement urbain** tel qu'il avait été défini en 2019. **Deux éléments** ont contribué à ces évolutions : l'organisation par la Ville de Marseille du **concours d'architecture pour l'extension/réhabilitation de l'école Montolieu** et le choix d'un projet lauréat (Antoine Beau architecte), un **approfondissement avec l'Architecte des Bâtiments de France de l'approche patrimoniale** du site, en particulier sur une prise en compte plus attentive des remises à fiacres ouvrant sur la rue Montolieu.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE JUIN 2019

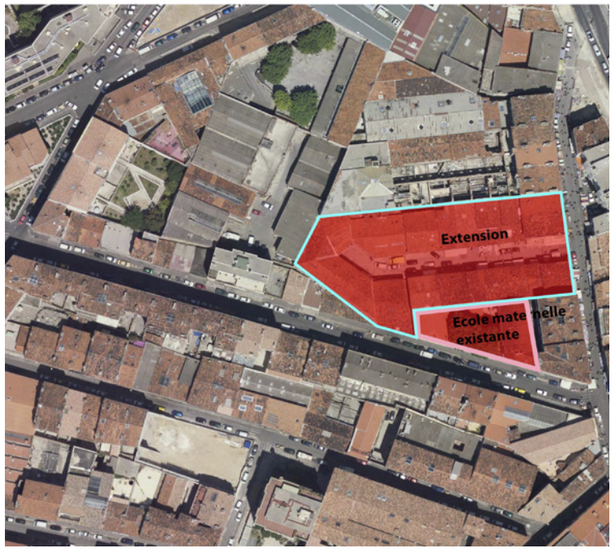


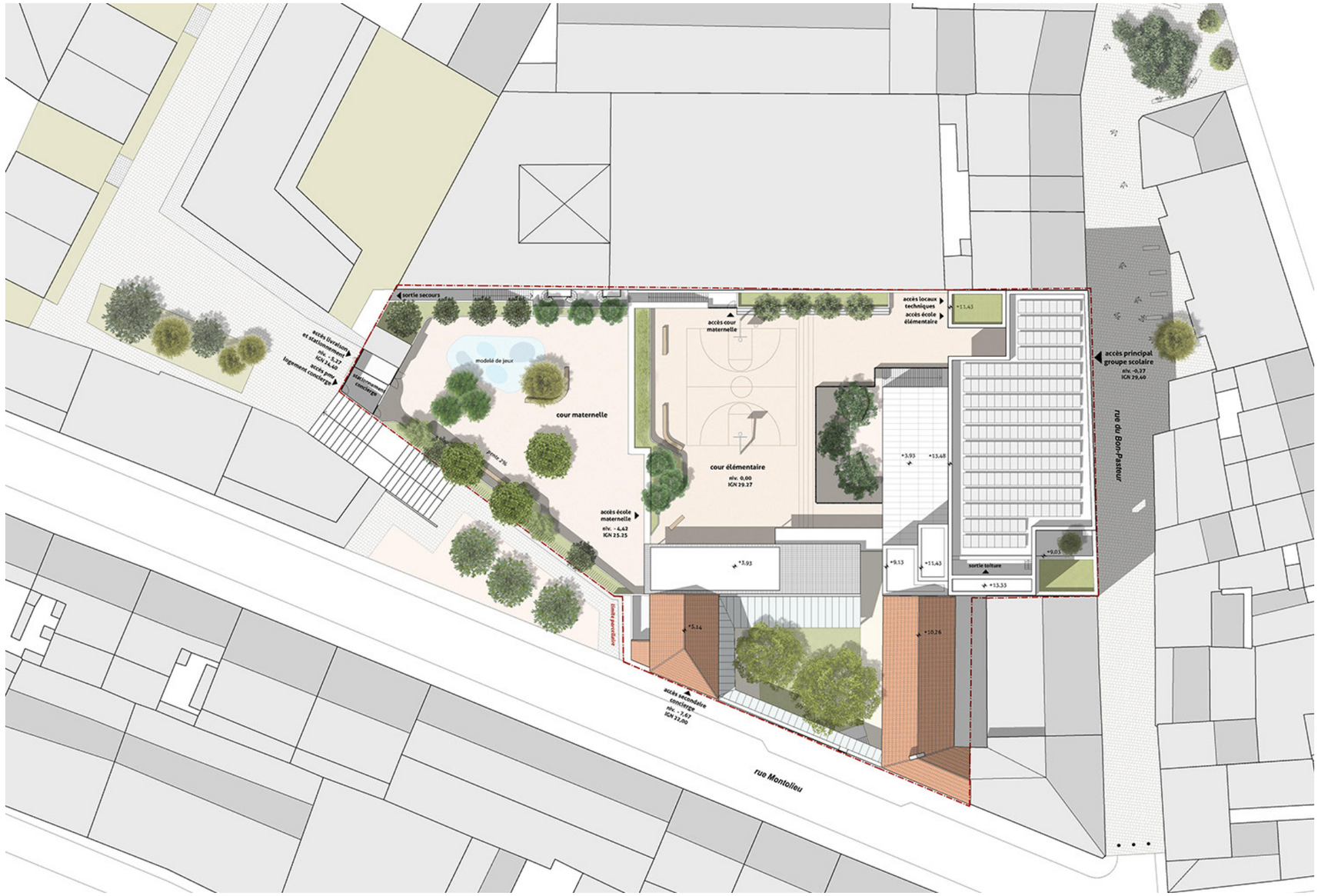
L'EXTENSION ET LA RÉHABILITATION DE L'ÉCOLE MONTOLIEU

Extrait de l'apppel public à concurence pour le concours de maîtrise d'œuvre :

« *Le futur établissement sera composé de* ***10 classes élémentaires et de 7 classes maternelles,*** *d'espaces pédagogiques partagés (ateliers, bibliothèque, salle polyvalente), de locaux annexes (salles des maîtres, tisaneries, dortoirs, locaux d'entretien, sanitaires...), d'un office de réchauffage, de salles de restauration, d'un plateau sportif o›u d'évolution, de cours de récréation et d'un logement de fonction.*

La surface utile totale de ce groupe scolaire sera d'environ 2600 m2 et les espaces extérieurs non bâtis d'environ 2600 m2. »





Le projet lauréat du concours - ABA architecte

LES REMISES À FIACRE

En rive nord de la rue Montolieu, des garages ou plutôt d'anciennes remises à fiacres dessinent **une séquence architecturale plutôt basse, aujourd'hui discontinue et pour partie dénaturée**. Datant de la **deuxième moitié du 19ème siècle**, ces remises, groupées par 3, composaient à l'origine un ensemble ordonnancé et rythmé par les ouvertures des portes et les décalages successifs accompagnant la pente.

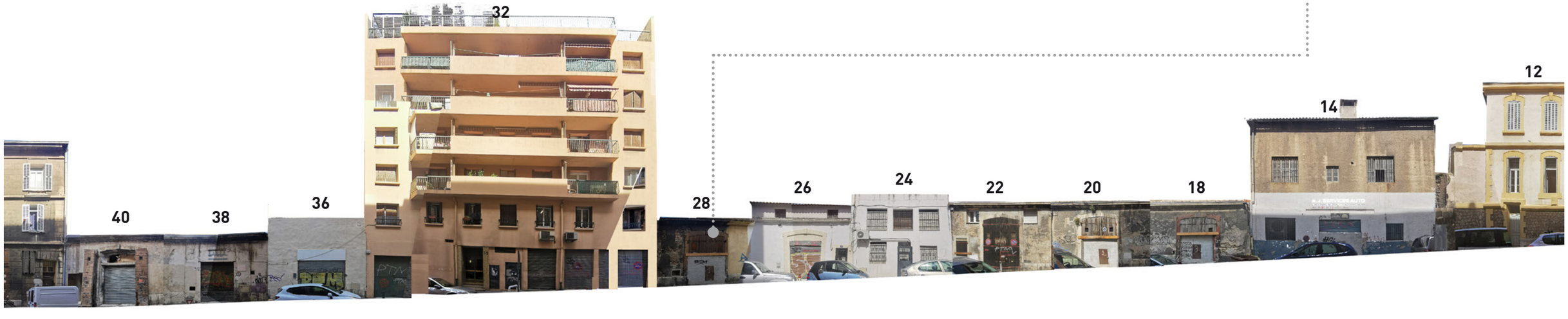
La façade de chaque remise était simplement composée d'**une grande porte cintrée fermée par deux vantaux en bois**. Les façades réalisées en **maçonnerie ordinaire enduite**, sont caractérisées par des **encadrements de portes en pierres appareillées** et des **soubassements en pierres dures** accompagnant la pente, ainsi que par une corniche haute filante en rive de toiture.

Une de ces séquences a complètement disparue avec la réalisation de l'immeuble de logements années 50. Deux autres ont été fortement dénaturées par des transformations et des surélévations, ne conservant chacune que ponctuellement des éléments initiaux. Une seule, la plus proche de l'école Montolieu, conserve à peu près ses attributs et forme une séquence presque « intacte ».

Aujourd'hui il s'agit de **ne pas tout effacer de cette ordonnance que dessinaient les remises** et de réfléchir à comment conserver, intégrer ou encore évoquer toute ou partie de cet héritage dans les opérations à venir.

Pour cela plusieurs pistes de travail peuvent être retenues. La première est de conserver et d'**intégrer en socle de la cour de l'école, recomposée et ramenée à l'alignement de la rue Montolieu, la façade de la séquence encore intacte**. On peut penser qu'il s'agira d'**intégrer au mur de soutènement de la cour les éléments caractéristiques de cette séquence, corniche filante, encadrement de portes et soubassements en pierre, mais aussi les grands vantaux en bois qui ferment les ouvertures**. Ces portes peuvent desservir des locaux installés en sous-face de la cour (livraison cantine, garage gardien et autre). Les accès techniques et livraisons du groupe scolaire sont en effet aménagés directement depuis la rue Montolieu en sous-face de la cour de récréation et seul un accès occasionnel pour l'entretien est possible depuis la place haute en cœur d'îlot.

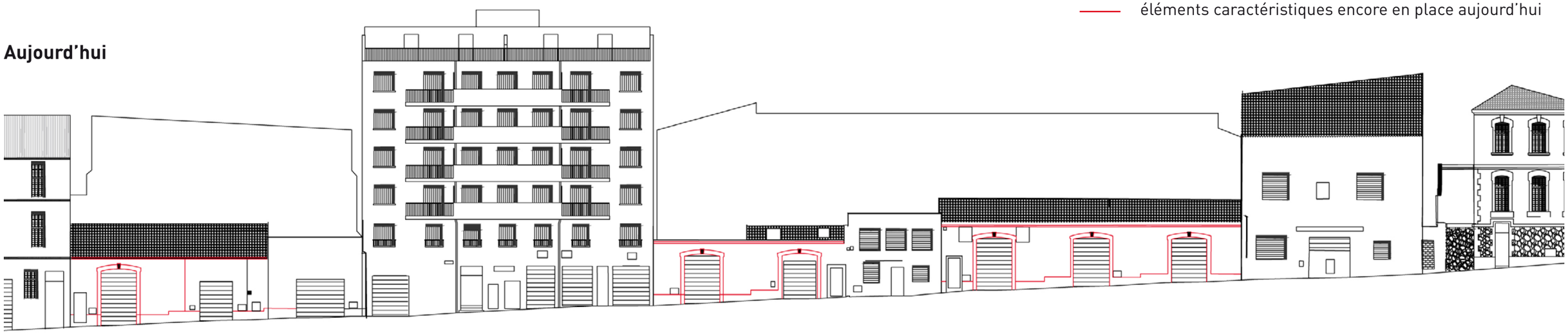
La deuxième est de **conserver** ou de r**estituer en socle des deux constructions neuves qui encadrent l'immeuble années 50 pour tout ou partie les composantes caractéristiques des remises à fiacres** (encadrements de portes, soubassement, corniche) ou encore de retrouver dans la composition de ces façades en rez-de-chaussée le rythme des ouvertures, l'horizontale des corniches filantes, la géométrie des baies ... Dans tous les cas ces propositions devront donner lieu à **un échange avec l'Architecte des Bâtiments de France.**



LES REMISES À FIACRE

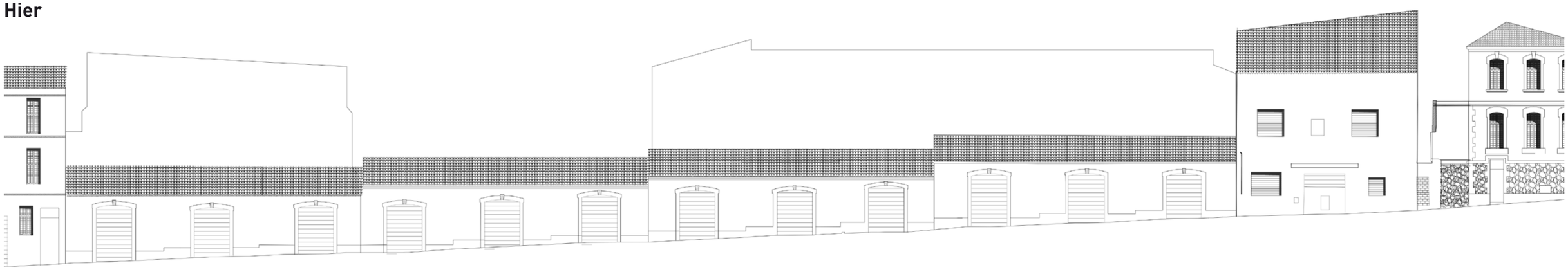
éléments caractéristiques encore en place aujourd'hui

Aujourd'hui



40 38 36 32 28 26 24 22 20 18 14 12

Hier

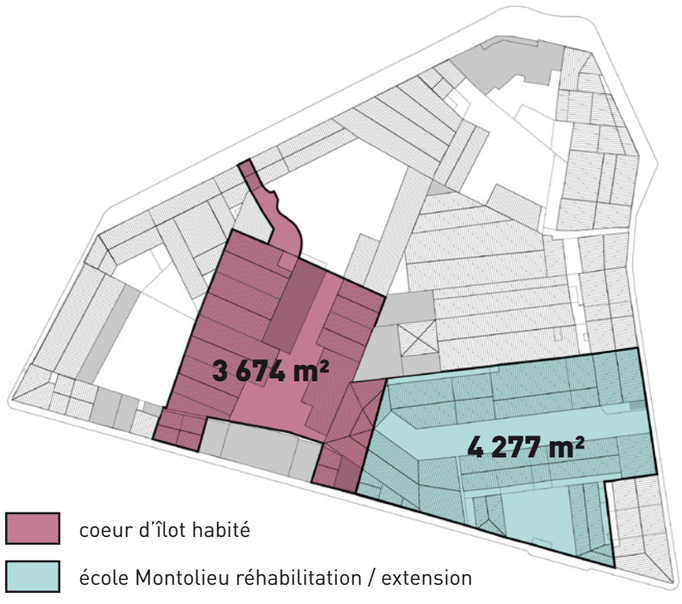


LE PROJET D'AMÉNAGEMENT MIS À JOUR

L'attention nouvelle portée à la dimension patrimoniale de cet ensemble d'anciennes remises à fiacres et sa prise en compte dans les aménagements à venir ont conduit à modifier en partie le projet d'aménagement de ce secteur en renouvellement urbain. Cette modification a porté principalement sur le **déplacement de l'escalier franchissant le dénivelé entre la rue Montolieu et le cœur de l'îlot**. L'escalier est **positionné perpendiculairement à la rue Montolieu** et il occupe une travée en lieu et place d'une ancienne remise transformée en habitation et surélevée d'un niveau.

Avec cette solution **la place basse disparaît** et **la cour de l'école s'avance jusqu'à l'alignement** sur la rue. La façade de la première séquence des remises est maintenue en place et insérée dans le socle de la cour. Cette disposition, et la nouvelle géométrie de la cour qu'elle génère, dégage en haut de l'escalier l'angle du marché du soleil et laisse la possibilité de créer là à terme une nouvelle entrée à cet ensemble commercial.

PÉRIMÈTRES



coeur d'îlot habité

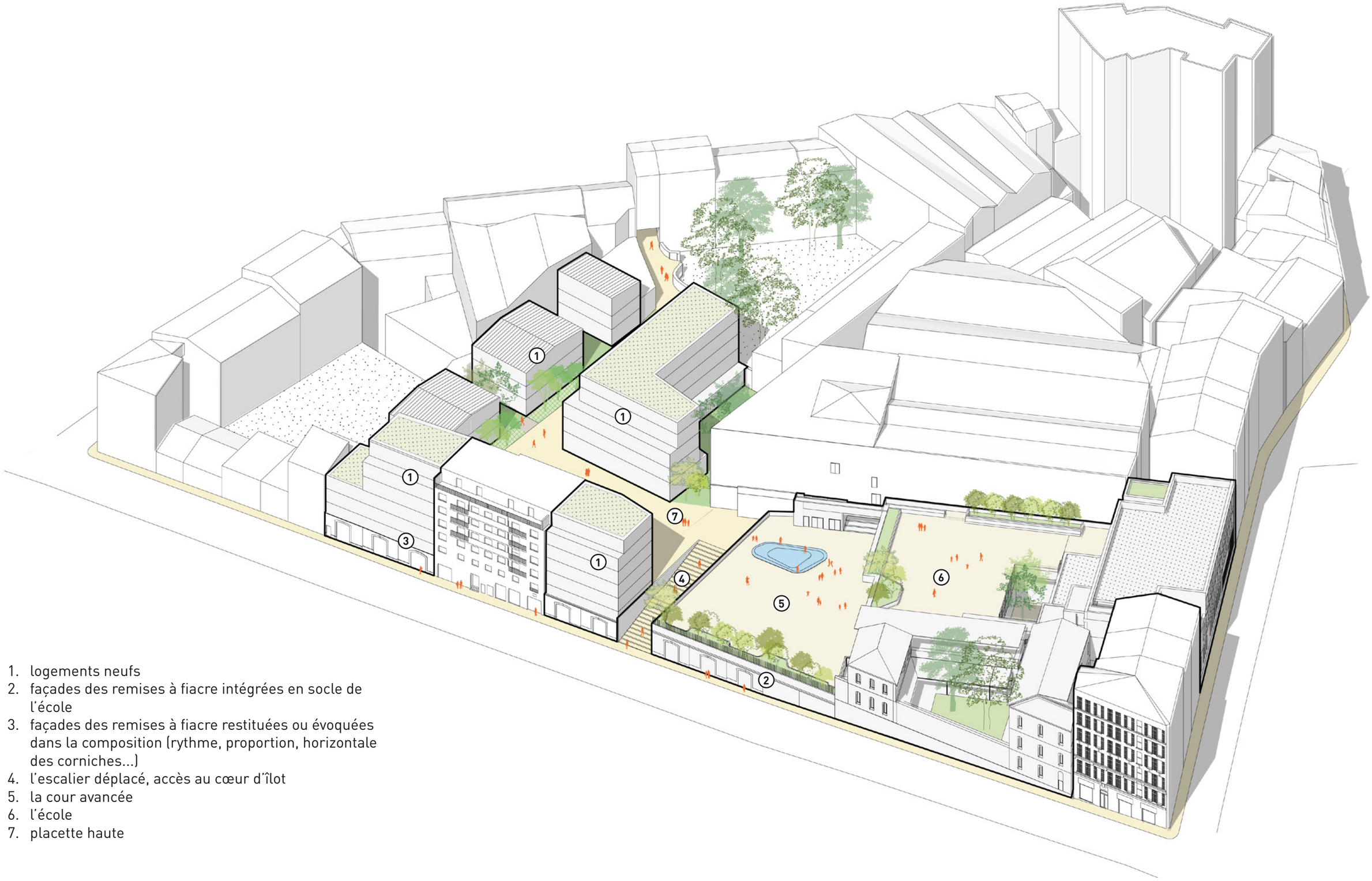
école Montolieu réhabilitation / extension

1. opérations neuves - logements, rdc actifs
2. placette haute
3. accès au cœur d'îlot, l'escalier déplacé
4. la cour avancée
5. l'école
6. opportunité de création d'un nouvel accès au marché du Soleil
7. accès à la rue Fauchier via le porche existant

accès technique école

accès parking logements

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT MIS À JOUR

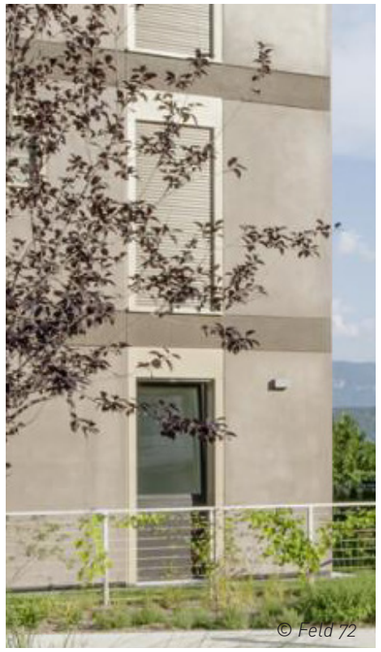


1. logements neufs
2. façades des remises à fiacre intégrées en socle de l'école
3. façades des remises à fiacre restituées ou évoquées dans la composition (rythme, proportion, horizontale des corniches...)
4. l'escalier déplacé, accès au cœur d'îlot
5. la cour avancée
6. l'école
7. placette haute

RÉFÉRENCES / MATÉRIALITÉ

îlot M5, Yves Lion architecte, Marseille

cour traversante pavée, Zenhouses, C.F. Møller architecte, Stockholm


© Feld 72

© Cinno Zucci

© TED'a architectes

© Clément Vergély

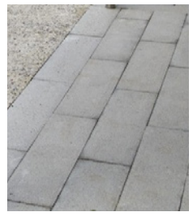
enduits

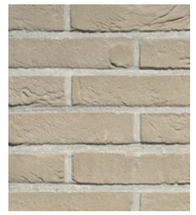
moellons de pierre

bardage bois

béton, teinte chaude

pierre de taille


pavés

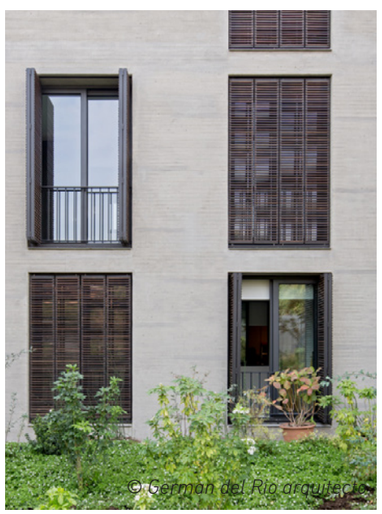

brique grège

© Battesti

béton ton sable, volets coulissants et roulants en bois

© MCBAD

volumes découpés, toitures à double pente, enduit bois métal


© German del Río arquitecto

volets persiennés pliants, baies toute hauteur et garde-corps à barreaudage simple

© atelier Aino

treille et garde-corps en serrurerie, volets persiennés en bois

RÉFÉRENCES / ÎLOT CLÉMENCEAU À MONTPELLIER

VILLE DE MONTPELLIER - SERM, CUSY&MARAVAL architectes, 2011-2018
3ha, 262 logements neufs dont 50 logements sociaux et 49 logements seniors,
5 résidences d'artistes, un commerce de 200 m2 et 307 places de parking en sous-sols