



Quartier de la Belle de Mai, Marseille

Etude urbaine avec étude de reconversion des casernes

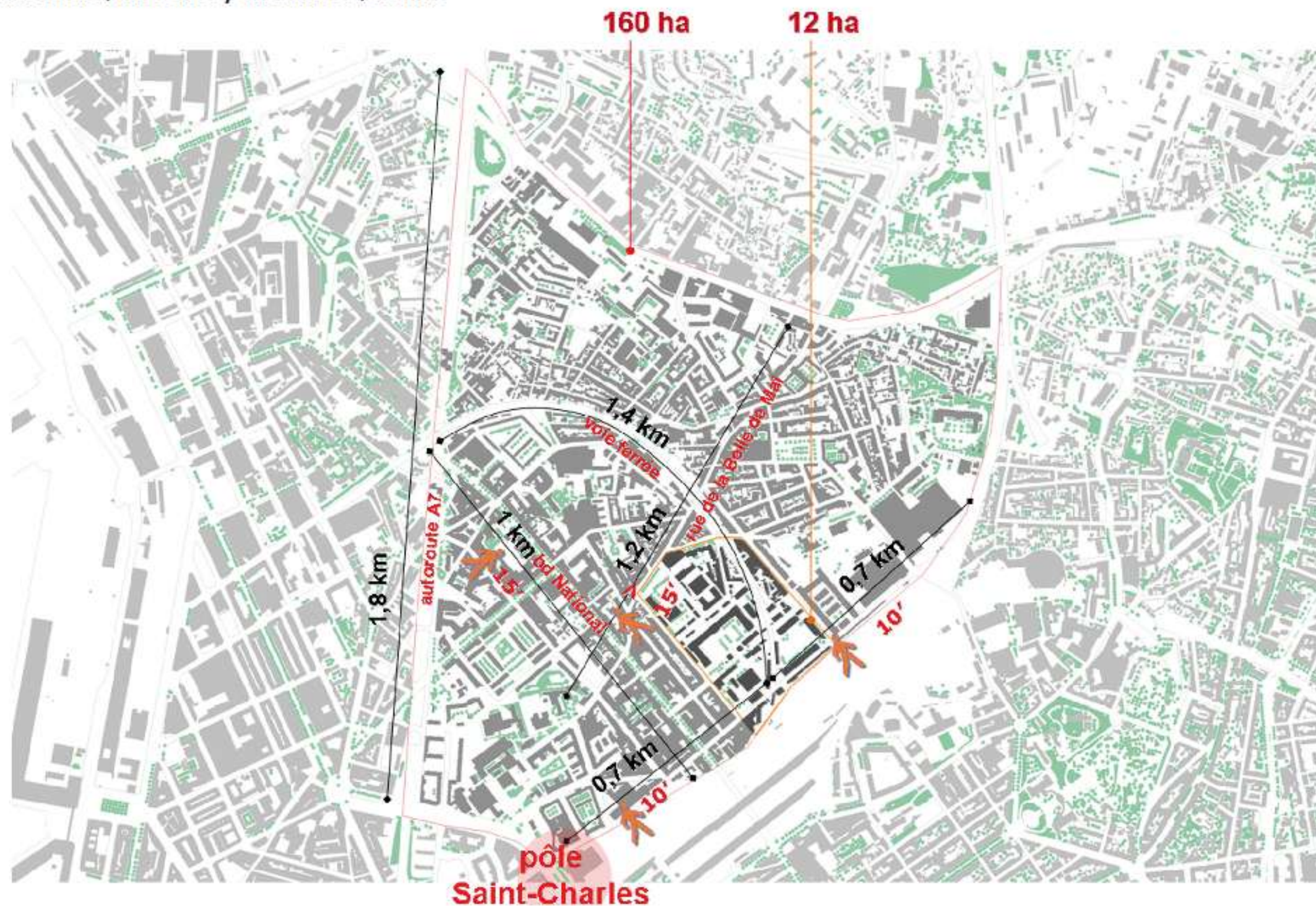
Volet 1 **Ville de Marseille** (DGUH) - Volet 2 **Ministère de la Défense** (DMPA-MRAI)

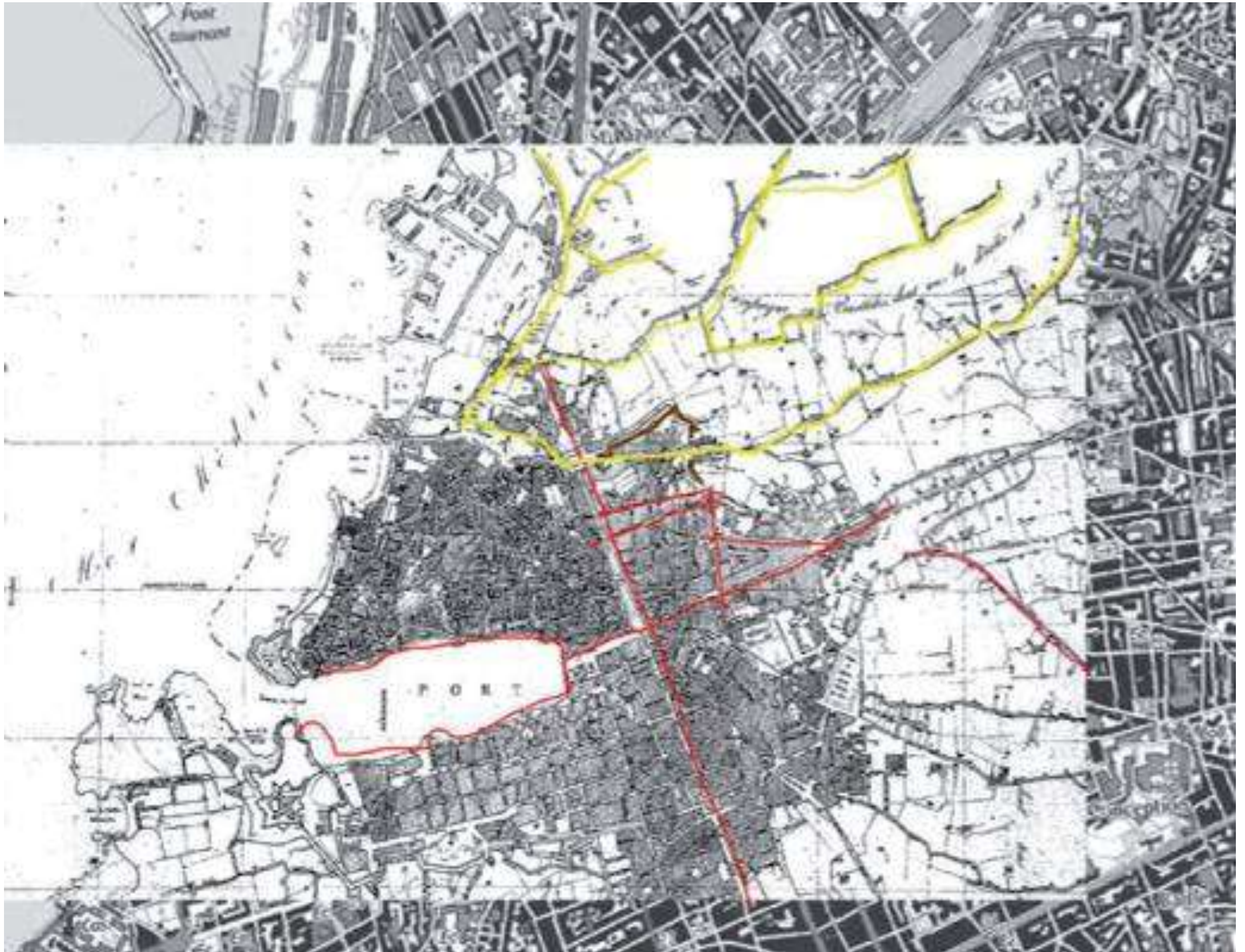
SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS

Michel Rémon - architecte mandataire
Camille Hagège- urbaniste architecte
Jacques Coulon et Linda Leblanc - paysagistes
Christian Tamisier - consultant
IOSIS - bet et programmiste

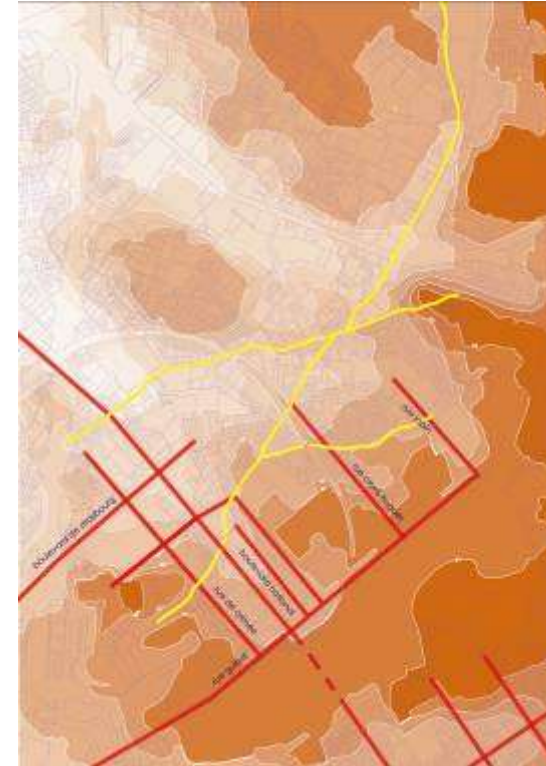
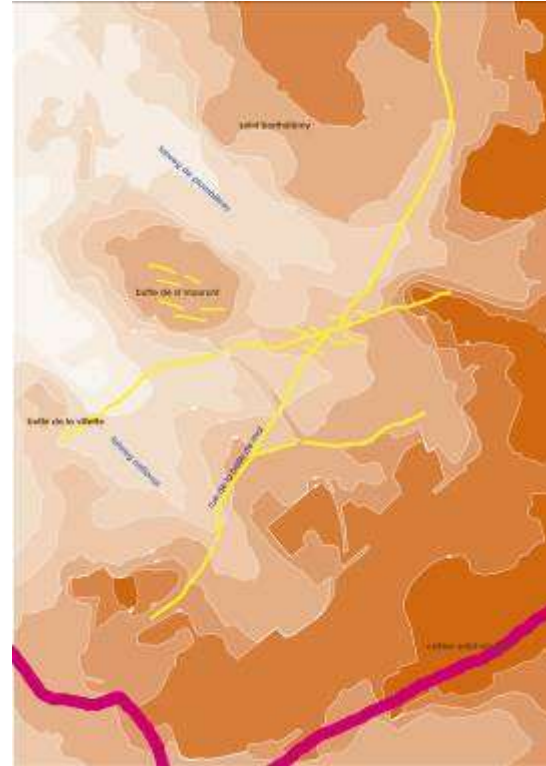
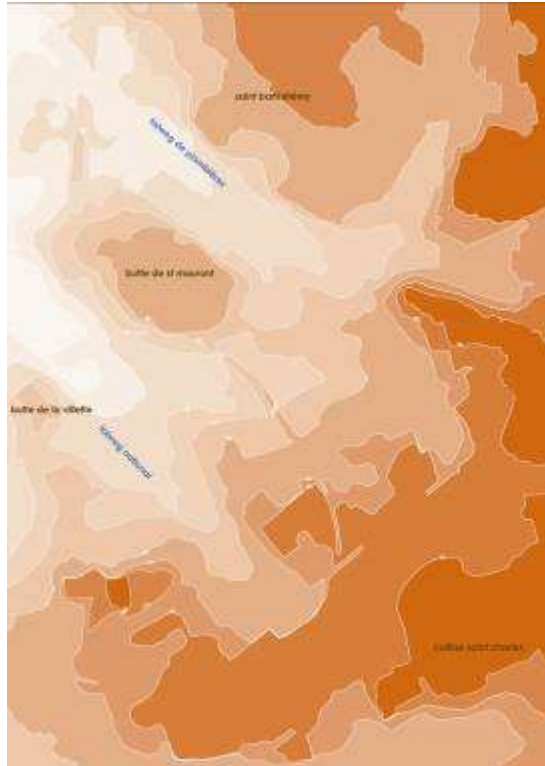
Présentation à la Préfecture de MARSEILLE le 10 juillet 2008

1.3. échelles, mesures, distances, densités

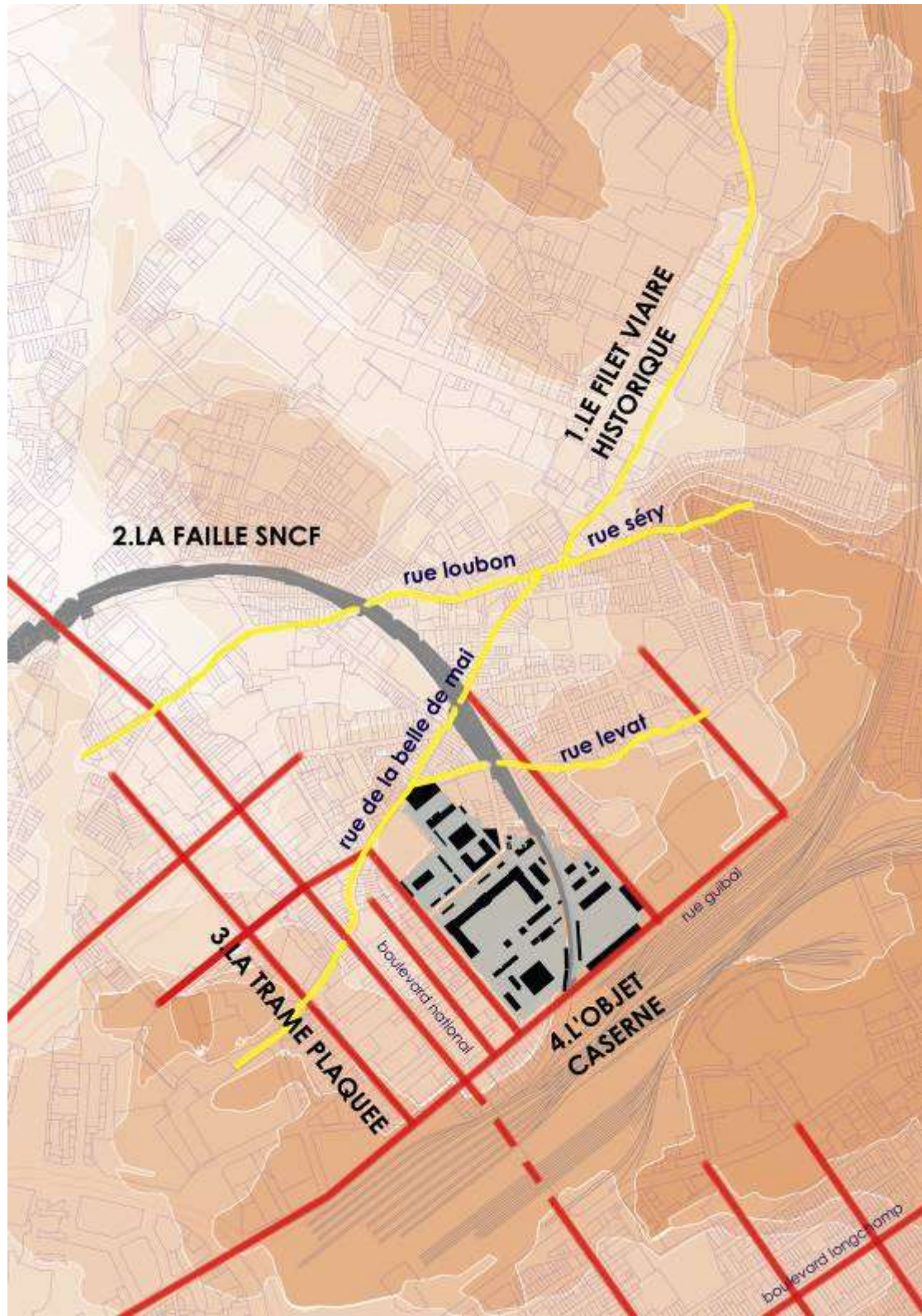




Superposition et contiguïtés : de la topographie au paysage



Superposition et contiguités : de la topographie au paysage



Même si la trame du XIXème siècle des opérations immobilières accompagnant l'implantation de la gare semble, au premier regard, plaquée sans précaution, elle se plie malgré tout à la topographie en se coulant prioritairement dans les talwegs.

De la même manière, la Caserne du Muy se cale sur une logique de colline pré existante renforçant l'effet du plateau belvédère.

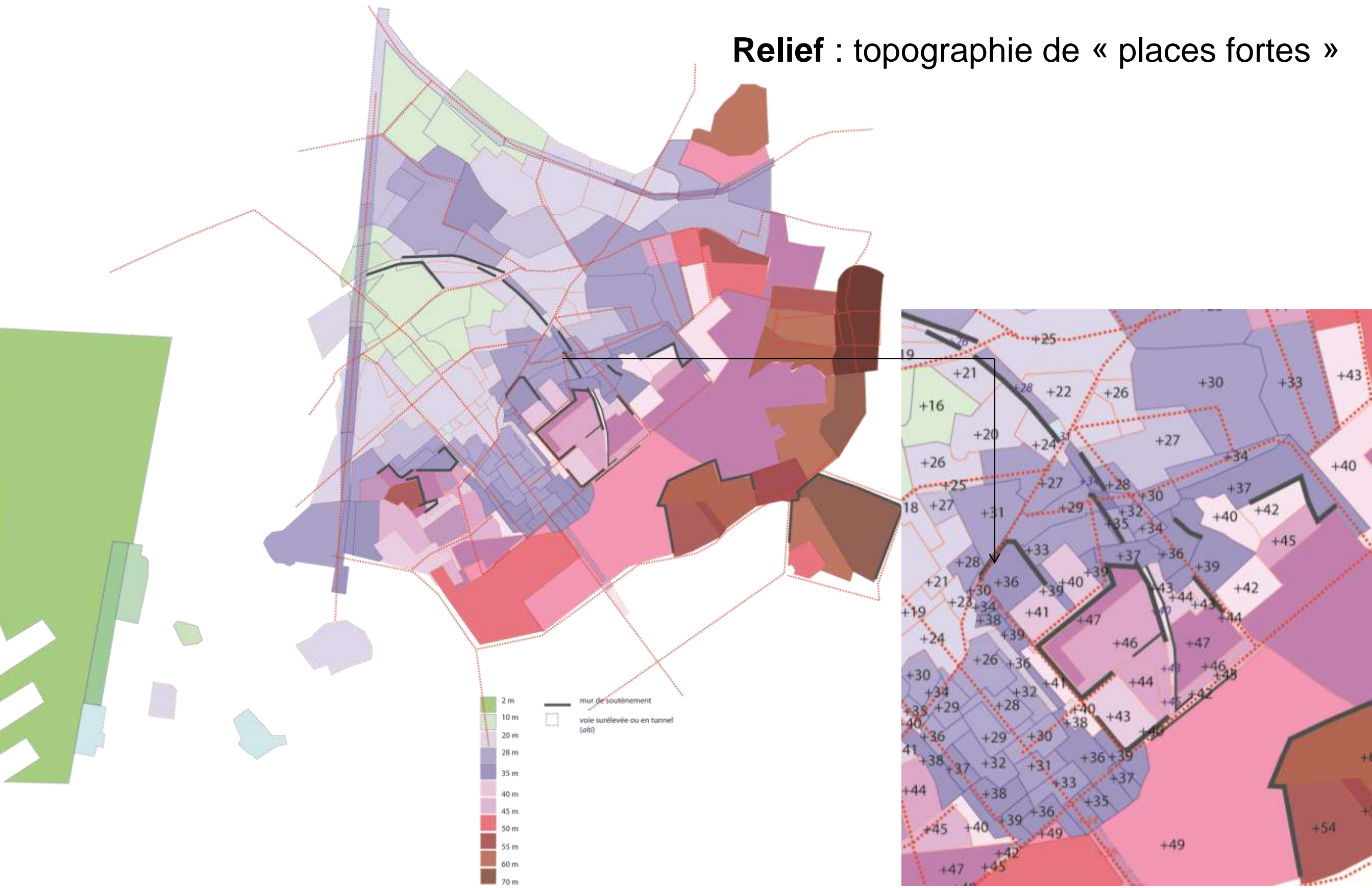
L'opposition apparente de ces implantations et une utilisation « urbanistique » des potentiels du site, avec des logiques historiques différentes mais qui se cumulent et s'enrichissent sans doute.



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

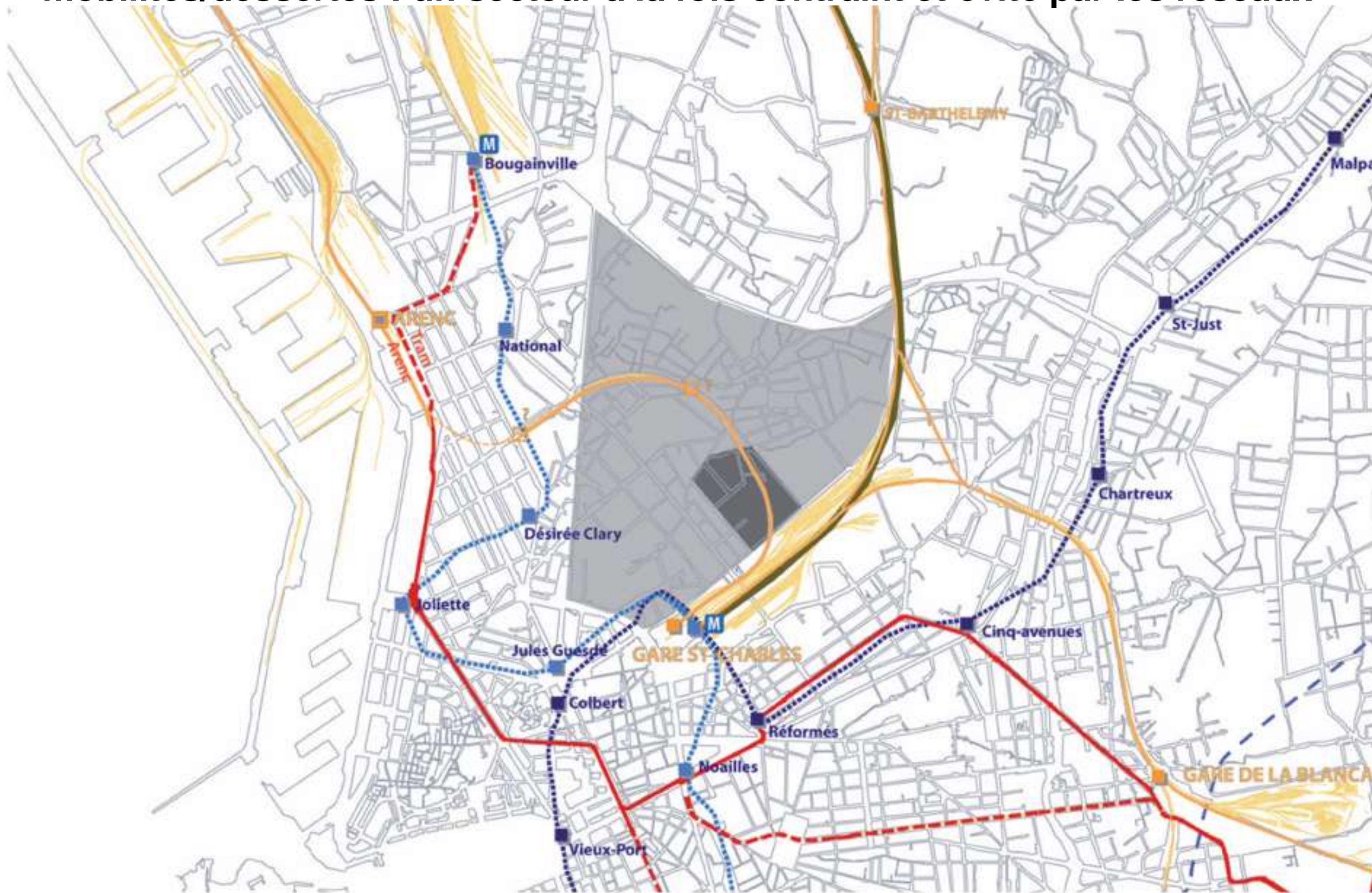
Relief : topographie de « places fortes »



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

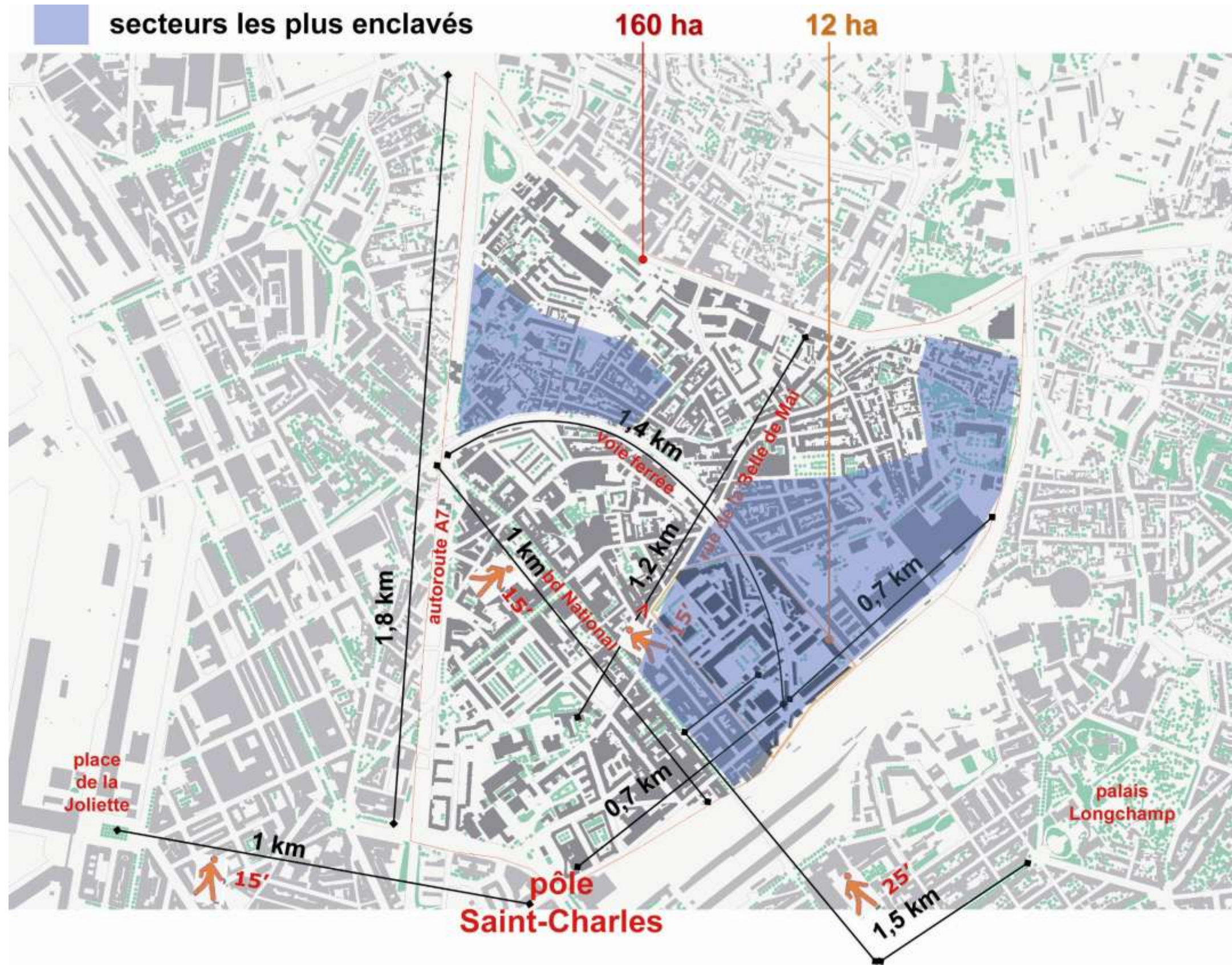
mobilités/dessertes : un secteur à la fois contraint et évité par les réseaux



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

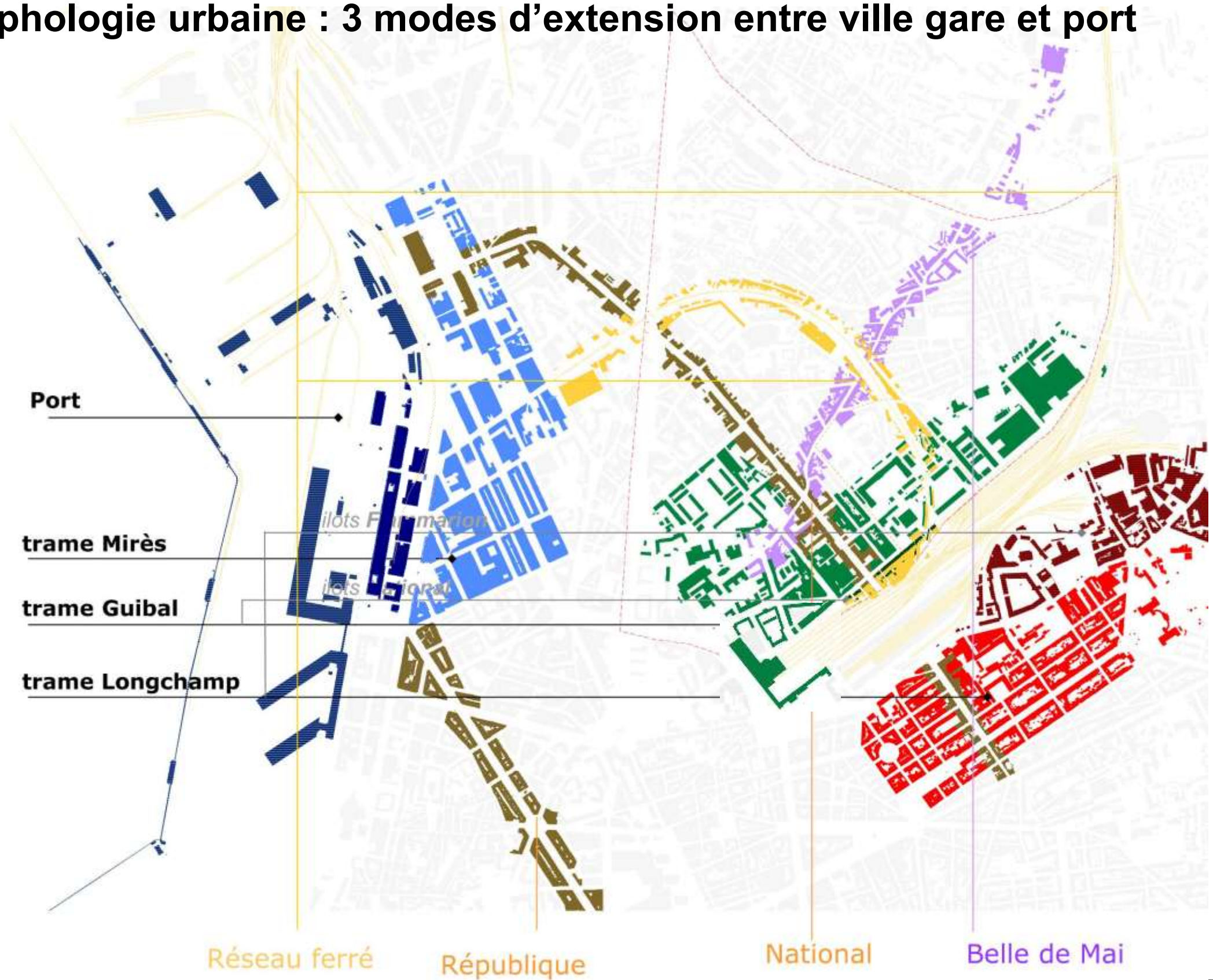
mobilités/dessertes : mesures – distances



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

morphologie urbaine : 3 modes d'extension entre ville gare et port



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

densité : maille et morphologie des ilots



la taille des ilots physiques renseigne sur la densité de la maille des voies, sur le rapport entre espace public et espaces privé.

Des ilots de grande taille sont dans les tissus centraux la marque des grands équipements publics dans les tissus périphériques, des « grands ensembles » de logement collectif souvent plaqués sur la trame de propriétés foncières agricoles.

Les casernes de la Belle de Mai n'échappent pas à la règle, qui présentent une taille moyenne d'îlot deux fois supérieure à celle du quartier.

Elles partagent ce caractère avec d'autres grands ilots publics : l'université, l'ancien site des manufactures de



Les casernes de la Belle de Mai présentent non seulement une taille moyenne d'îlot deux fois supérieure à celle du quartier, qui présente lui-même une surface moyenne d'ilots presque 1,4 fois plus grande que celle de l'ensemble des arrondissements centraux.

La comparaison avec les arrondissements limitrophes, premier et deuxième arrondissement permet aussi de souligner le niveau élevé de la taille des ilots.

ilots physiques	nombre d'ilots	environ en m ²		
		surface	surface moyenne ilots	Ecart-type*
tout Marseille	4 040	220 000 000	54 435	419 400
13001	237	1 242 000	5 235	15 775
13002	191	1 130 000	5 910	13 842
centre (1er au 7ème arrdts) *pam et îles exclus	1 432	13 370 300	9 370	30 980
secteur étudié	97	1 198 000	12 350	18 915
SITE DES CASERNES	4	94 000	23 515	12 075
* Mesure de la variation des valeurs d'un ensemble de données autour de la moyenne.				

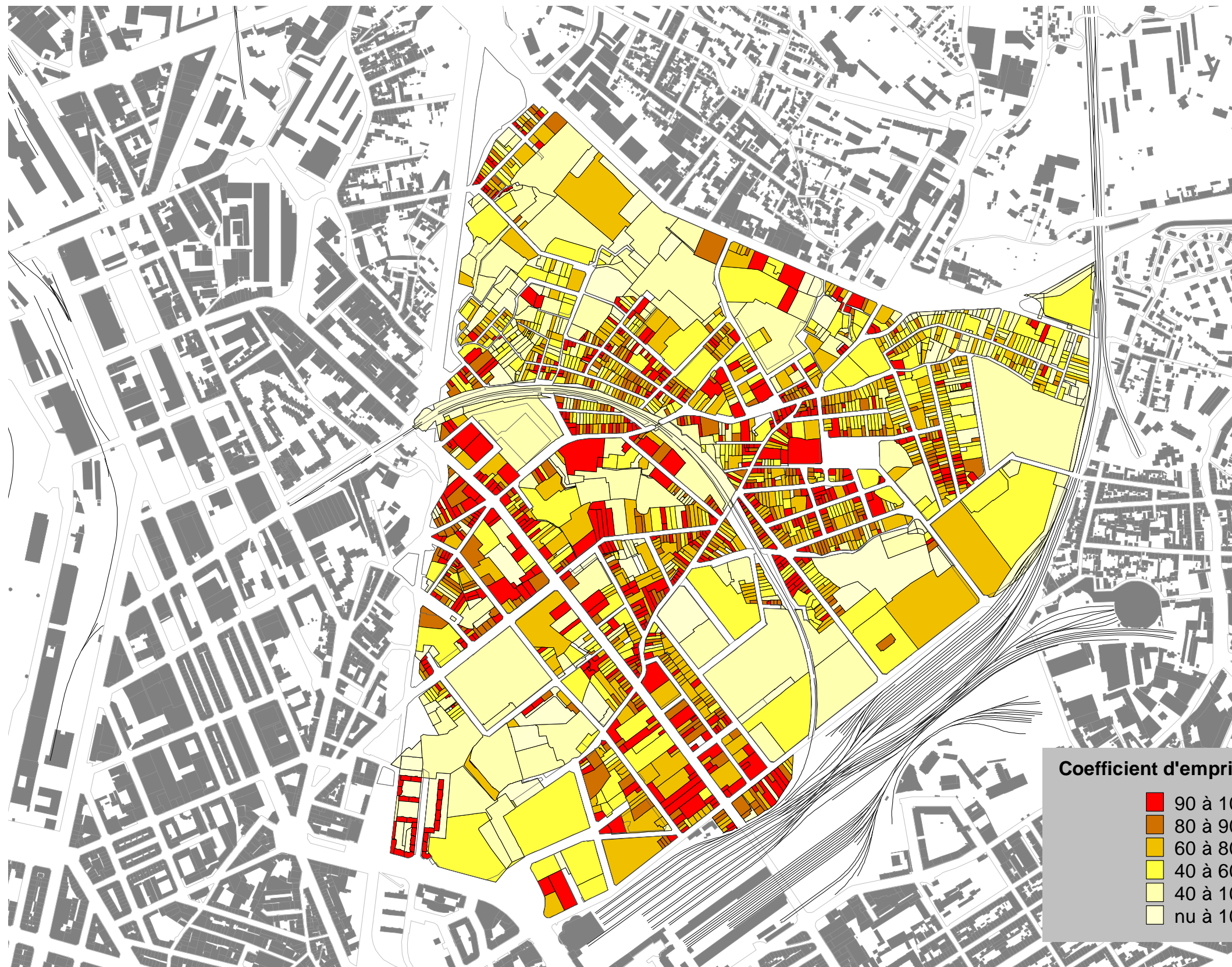
SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes

christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

10 juillet 2008

densité : coefficient d'emprise au sol du bâti



A noter : TOTAL pop
INSEE 1999
25 000 hbts –
environ 150 hab/ha
60 hab/ha (tt mrsle
urbain) paris 300
habt/ha

Coefficient d'emprise au sol - Densité 1

Red	90 à 100 %	(554)
Orange	80 à 90 %	(353)
Yellow	60 à 80 %	(572)
Light Yellow	40 à 60 %	(431)
Very Light Yellow	40 à 10 %	(265)
White	nu à 10 %	(231)

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

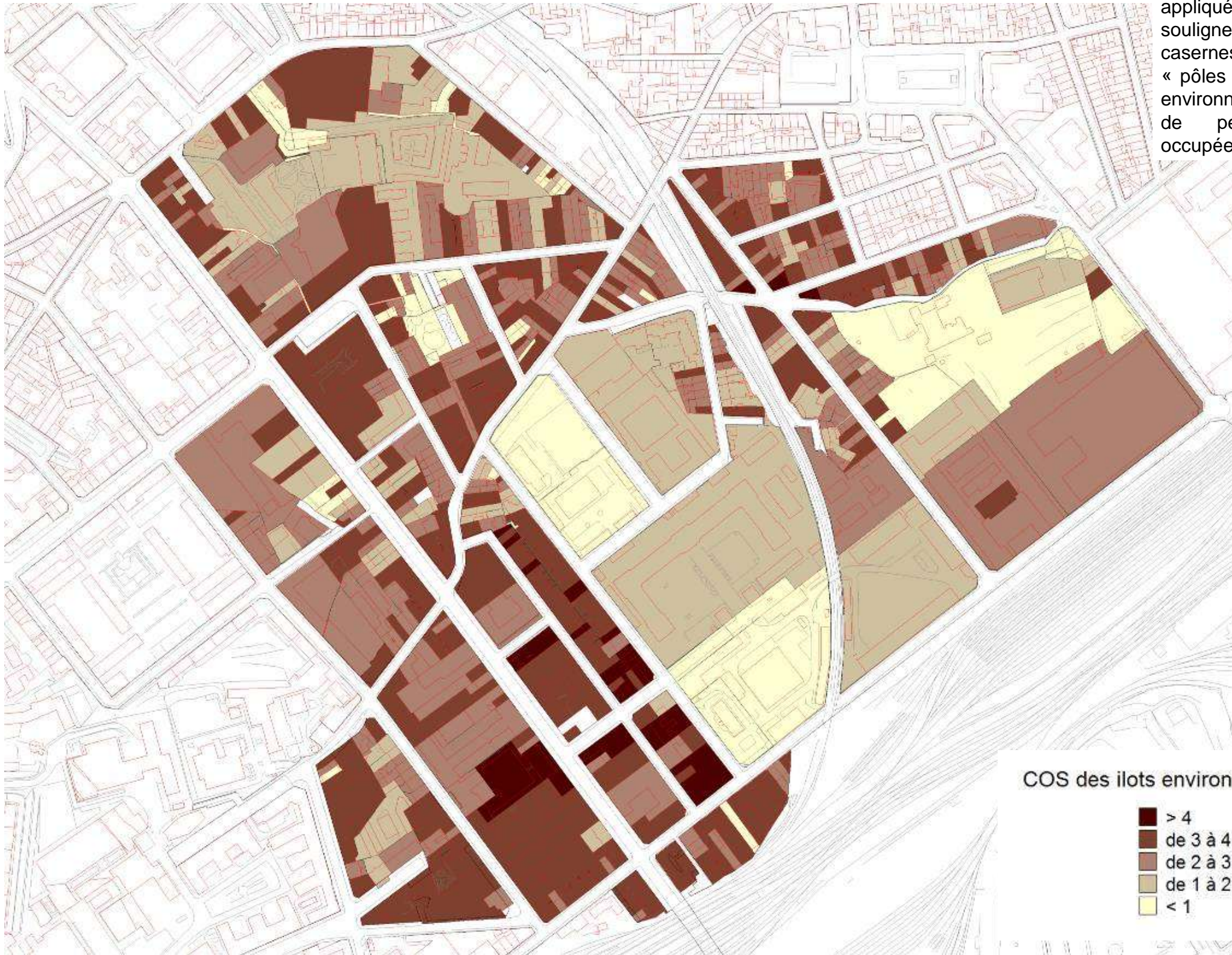
michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes

christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

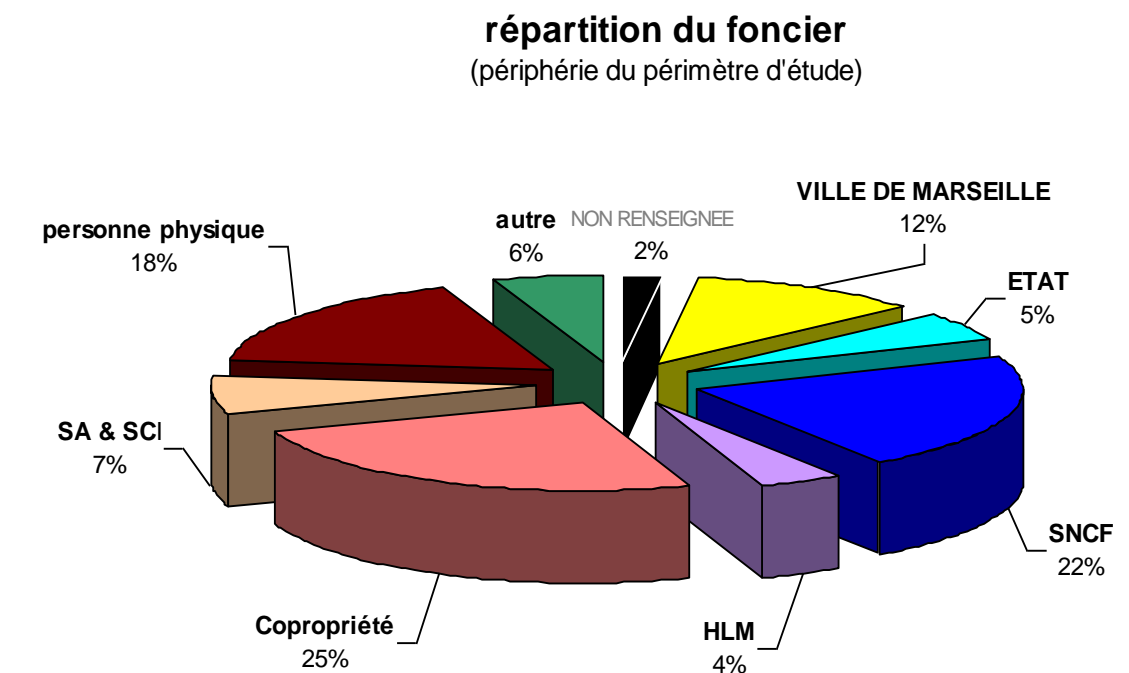
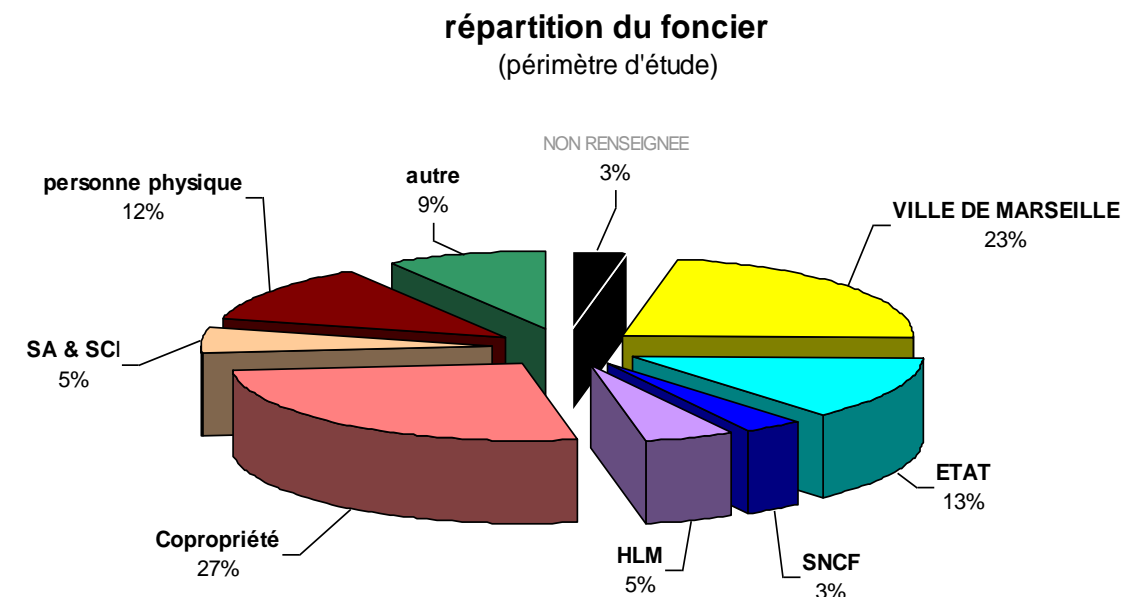
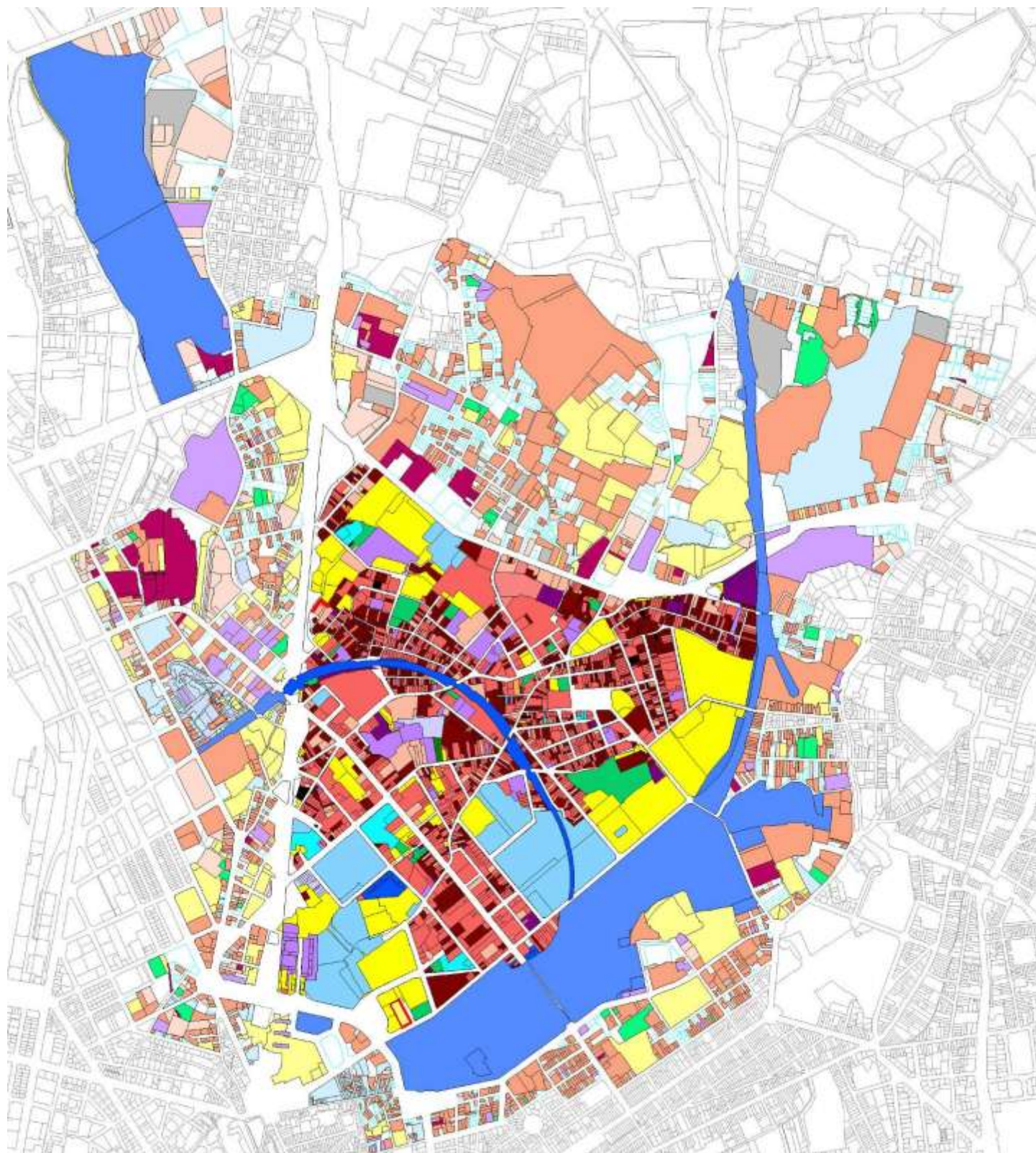
10 juillet 2008

Densité : coefficient d'occupation du sol

cet indicateur classique de la densité appliqué à l'échelle parcellaire permet de souligner le contraste entre le foncier des casernes (tout comme celui à l'est des « pôles » belle de mai) et celui de ilots environnants, le plus souvent constituée de petites parcelles densément occupées.



Structure de la propriété foncière



	PERIMETRE BDM		PERIPHERIE PERIMETRE BDM	
PUBLIC	56,62	47%	131,6	43%
PRIVE	64,38	53%	166,2	55%

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

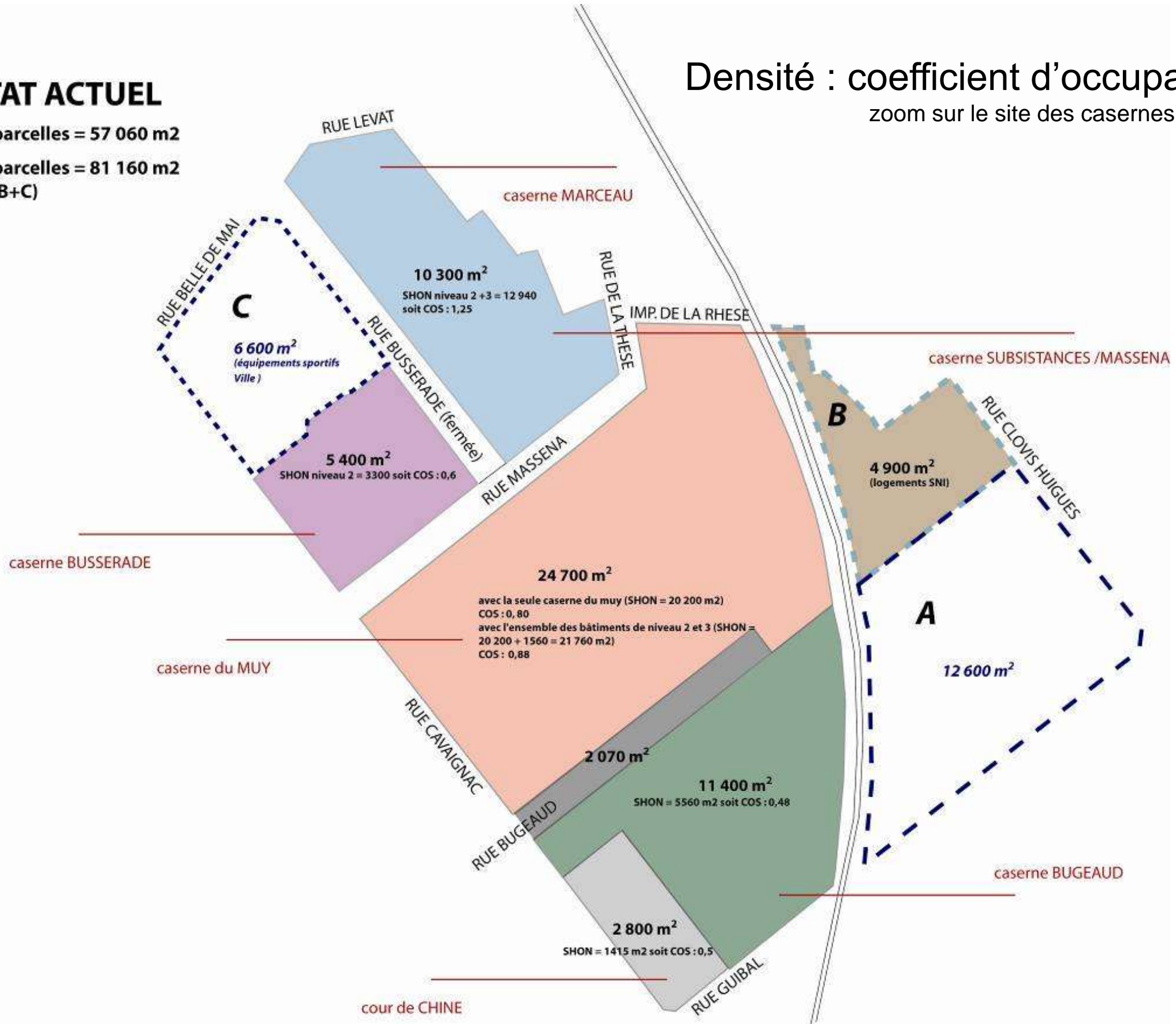
ETAT ACTUEL

T1 parcelles = 57 060 m²

T2 parcelles = 81 160 m²
(A+B+C)

Densité : coefficient d'occupation du sol

zoom sur le site des casernes



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes

christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

10 juillet 2008

2- Plusieurs typologies

BÂTIMENTS

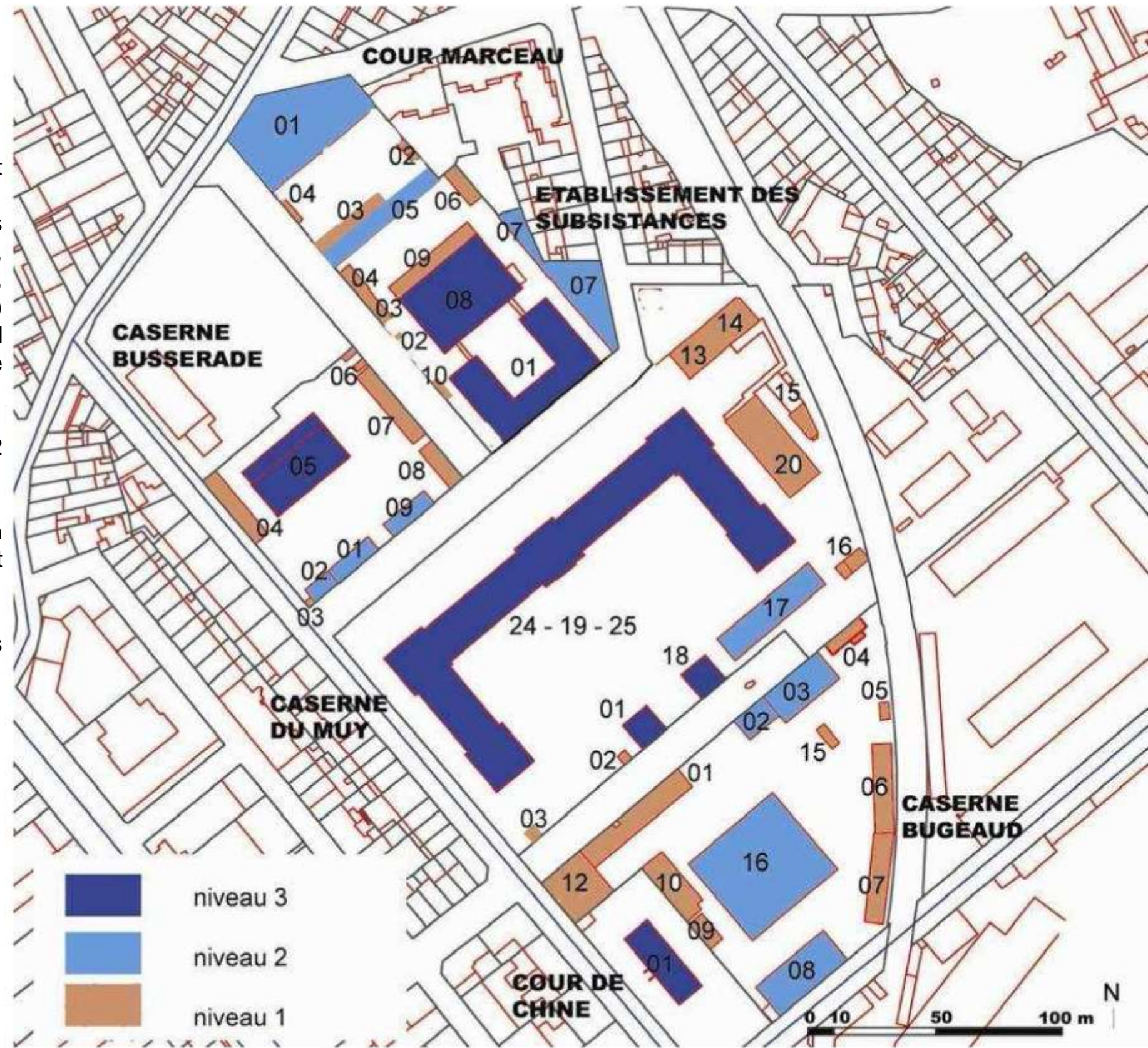
L'ensemble construit des casernes est fortement hétérogène.

Depuis l'ensemble dit « du Muy » composé des quatre entités : Le Muy, Bugeaud, Busserade, Subsistances construit entre 1860 et 1869, jusqu'au bâtiment de la Cour de Chine (1967) ou celui en limite de la parcelle Bugeaud (1974), on compte 48 bâtiments en tout de qualités très diverses.

IOSIS a classé les bâtiments en 3 niveaux (1,2 et 3) relativement à leur diagnostic technique. (voir cahier spécifique iosis)

Ce classement va du plus vétuste au plus sain techniquement mais c'est aussi un classement lié au potentiel futur.

Le diagnostic architectural rejoint, à quelques exceptions près, ce classement technique.



LES BATIMENTS DE NIVEAU 1 :

Les bâtiments de niveau 1 sont au nombre de 30, leur état est jugé très dégradé ; ils sont tous – à 3 exceptions près- des constructions à simple RDC.

Ce sont des bâtiments secondaires au service de bâtiments plus nobles et plus grands. Ils sont implantés à la périphérie des cours et s'adosent aux murs d'enceinte pour présenter leurs façades d'accès sur l'intérieur des cours.

Leurs surfaces est en moyenne de 174 m² et s'échelonnent de 5 m² à 630 m². La somme de leurs surfaces est égale à 5 217 m².

Ce sont donc les plus nombreux mais également les plus petits ; la totalité de leurs surfaces représente moins d'un dixième de la surface générale.

Leur date de construction correspond souvent à la création des casernes pour la plupart mais ont très certainement été transformés depuis.

Quelques uns sont des constructions assez récentes (1974, 1977)

Les dernières utilisations connues sont diverses : bureaux, magasins, garages, ateliers, quelques locaux techniques.

Quelques uns sont de type 'préaux' ou auvents.

Is sont aussi, pour la majorité d'entre eux, déjà désaffectés.

Leur intérêt architectural est nul ou quasi-nul.



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

LES BATIMENTS DE NIVEAU 2 :

Les bâtiments de niveau 2 sont au nombre de 11, leur état technique est jugé moyen ; ils sont soit des simples RDC soit des R+1.

Ce sont des bâtiments secondaires au service des bâtiments plus nobles. Ils sont, à l'instar des niveaux 1, souvent placés en périphérie des cours et en interface avec l'espace public de la rue.

Leurs surfaces est en moyenne de 832 m² et s'échelonnent de 75 m² à 1761 m². La somme de leurs surfaces est égale à 9155 m² et représente un peu moins de 19 % de la surface totale.

Leur date de construction correspond souvent à la création des casernes pour la plupart mais ils ont très certainement été transformés depuis.

Leurs fonctions ont du également évoluer dans le temps. Les dernières utilisations connues sont globalement de l'ordre du stockage : dépôts, magasins, garages, avec quelques ateliers et bureaux.

Leur intérêt architectural est variable.

Quelques uns sont à noter :

Parmi les 4 de niveau 2 de la caserne **BUGEAUD**, le bâtiment n°3 au droit de l'entrée, est en bon état, sa trame constructive est adaptable à une réutilisation. Ses façades de pierre en opus incertum ainsi que ses encadrements de baie de pierre de taille appareillées sont d'une certaine qualité.

En revanche, les bâtiments n° 2 (bloc sanitaire de 150m²), 8 (garages et magasins) et 16 (hangar métallique vétuste) ne présentent pas d'intérêts ni architectural ni fonctionnel.

BUSSERADE n° 1.2.9

Les 3 bâtiments de niveau 2 de la caserne **BUSSERADE** sont alignés sur la Rue Masséna. Situés de part et d'autre de l'entrée de la caserne, les bâtiments 1 et 9 sont symétriques.

Le 3ème bâtiment à simple RDC est plus modeste.

MARCEAU n°1

Il s'agit du hangar de la Cour Marceau, le bâtiment le plus au nord du périmètre étudié. Il se plie sur ses façades extérieures au tracé des voies préexistantes. Les proportions des grandes travées et de la baie cintrée au droit de chacune est assez remarquable.

MUY n°17

Ce bâtiment dont la façade principale ainsi que son entrée donne sur la rue Bugeaud présente à RDC des baies en plein cintre et à l'étage des baies rectangulaires. Il est plutôt en bon état et sa faible épaisseur induit une bonne lumière naturelle à l'intérieur. Il déséquilibre en revanche l'harmonie de la composition symétrique de la caserne du Muy et de ses deux petits pavillons d'entrée.

SUBSISTANCES/MASSENA n°5 et 7

Les deux bâtiments de niveau 2 (n°5 et 7) ont été lors de l'étude technique approfondie déclassés en niveau 1. Ils possèdent peu d'intérêt architectural.

Le bâtiment 7, en revanche, illustre bien la percussive évoquée plus haut entre la trame fonctionnelle de la caserne et la trame du parcellaire anciennement rural.



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

LES BATIMENTS DE NIVEAU 3 :

Les bâtiments de niveau 3 sont au nombre de 7 seulement, leur état technique est jugé plutôt bon ; ils sont pour la plupart des bâtiments à plusieurs niveaux (R+3, R+4)

Ce sont les bâtiments principaux des casernes ; dans chaque cour, ils sont au centre, l'espace s'organise autour d'eux.

La plupart sont dévolus au casernement (chambrées des soldats) aux étages, écuries à RDC. D'autres sont des ateliers et des stockages (boulangerie des Subsistances).

Ce groupe de bâtiment de niveau 3 ne constitue pas un ensemble homogène dans la mesure où la caserne du Muy est totalement atypique de par son emprise, sa surface, son architecture.

Par exemple, la surface de la caserne du Muy représente à elle seule près de 60% de la surface totale des bâtiments de niveau 3 et plus de 40% de la surface totale des casernes.

C'est pourquoi elle fait l'objet d'un article spécifique.

Leurs surfaces est en moyenne de 4 917 m² et s'échelonnent de 152 m² à 20 213 m². La somme de leurs surfaces est égale à 34 419 m² soit 71 % environ de la surface totale.

Leur date de construction correspond à la création des casernes à l'exception d'un seul, le bâtiment d'hébergement de la Cour de Chine qui date de 1967.

BUSSERADE n°5

Il s'agit du bâtiment principal de la caserne Busserade. Fortement campé au milieu de la cour, c'est un parallélépipède de 40m environ de long par 20 m de large. Destiné à accueillir un détachement d'artillerie de 300 hommes et 100 chevaux, il abritait à RDC les écuries et aux étages les chambrées.

Le RDC a une grande hauteur et a été redécoupé afin de créer un entresol.

COUR DE CHINE n°01

Il s'agit d'un hôtel destiné à l'origine à loger le personnel féminin des armées. Il fut construit en 1967, inauguré en 1968.

C'est un parallélépipède de 25 m de long environ par 10 m de large, en béton enduit.

Il est certes dans un état général satisfaisant mais son intérêt architectural est réduit.

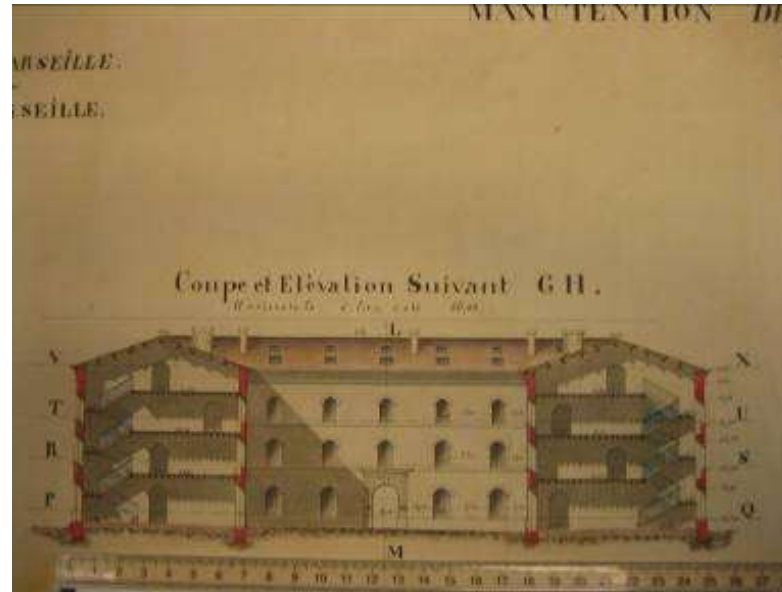
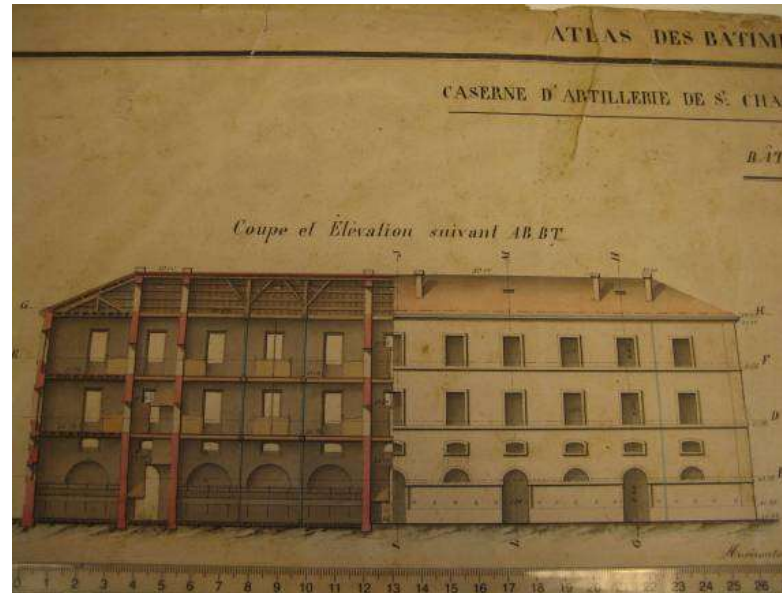
SUBSISTANCES/MASSENA n°01 et 08

Il s'agit d'un ensemble datant de 1860 composé d'un bâtiment en U dont la façade principale donne sur la rue Masséna et d'un bâtiment parallélépipédique en arrière du premier.

Le bâtiment sur cour était une boulangerie, qui abritait outre l'atelier même de nombreux magasins de blé ou de farine.

Le bâtiment en U devait abriter les bureaux de gestion de l'ensemble 'subsistances'.

Les façades de ces bâtiments sont d'un dessin très sobre : travées régulières soulignées par des corniches en bandeau, baies plein-cintre aux trois niveaux avec arc de décharge en brique.



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

L'ENSEMBLE DE LA CASERNE DU MUY n° 19-24-25 + 01 et 18

La caserne du Muy, dénommée Saint-Charles à l'origine, forme le noyau historique de cet ensemble et le bâtiment le plus remarquable : plan en U qui se compose d'un corps principal de 156 m de long et de deux ailes symétriques de 70 m et cantonné de quatre pavillons (rez-de-chaussée, deux étages carrés, comble).

Il s'agit d'une composition classique avec ordre colossal et pavillon central surmonté d'un dôme carré ardoisé.

L'espace de la cour de parade est la scène dont le décor est ces façades.

A cette régularité et classicisme de composition s'ajoutent cependant quelques incongruités ; la façade nord, aussi grandiose que celle sur la cour, est inaccessible. Elle montre son front à plus de 7 m de la rue en contrebas. L'espace de ce côté est résiduel.

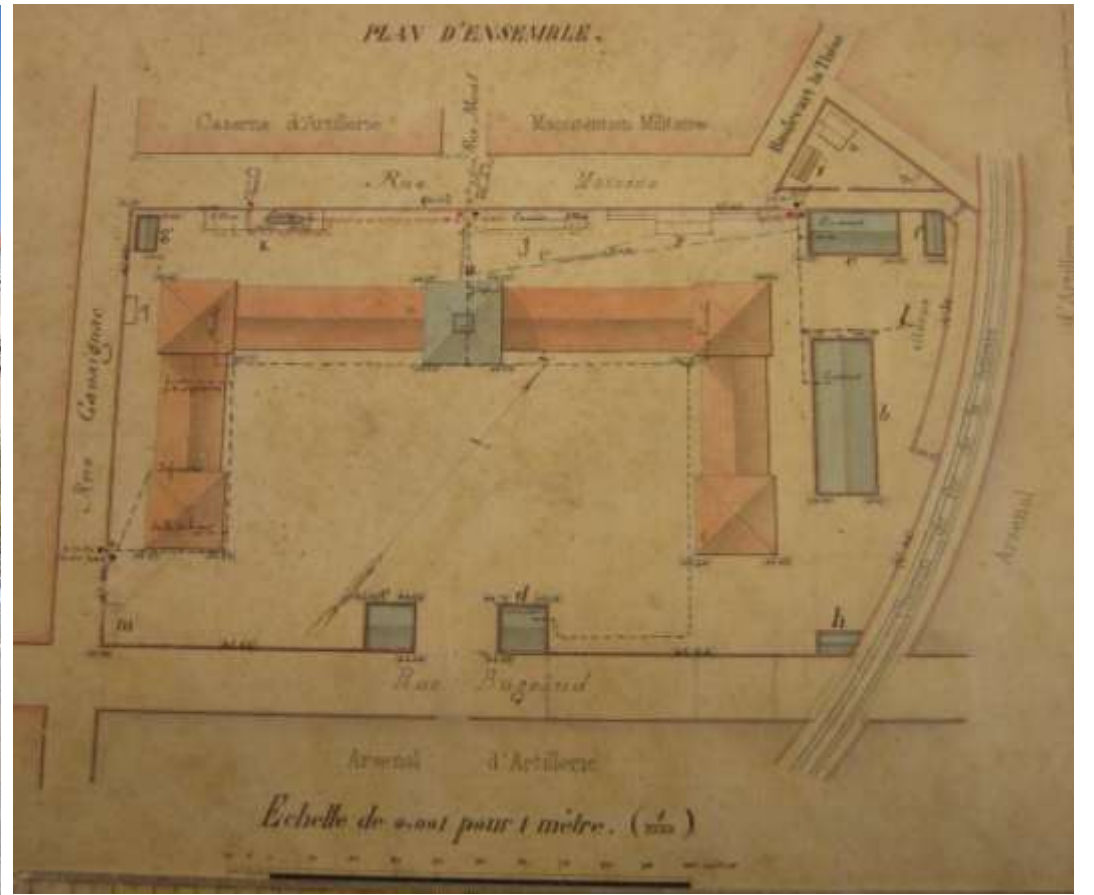
L'axe de composition de la construction est renforcé par les deux petits pavillons d'entrée sur la rue Bugeaud.

La perception de cet axe est fortement altérée puisque l'arrivée depuis la Rue Bugeaud est perpendiculaire à celui-ci. De plus cette rue est en cul-de-sac.

Au vu des plans de l'époque de la construction, l'axe ne se prolongeait pas au cœur de la cour Bugeaud.

La caserne du Muy fut construite pour abriter un régiment de 2400 hommes. Les plans d'origine montrent les chambres à quatre rangs de lits. La fonctionnalité de l'organisation des locaux est sans concession ; on notera qu'il n'y a aucun espace intérieur noble. Les circulations sont également fonctionnelles mais sans qualité notable.

Par exemple, le pavillon central dont on aurait pu attendre qu'il contienne un centre de la composition intérieure, comme un escalier monumental ou une chapelle est juste un décor qui n'abrite que la continuité du plan précédent. Il n'y a aucun rapport entre contenu et contenant.



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

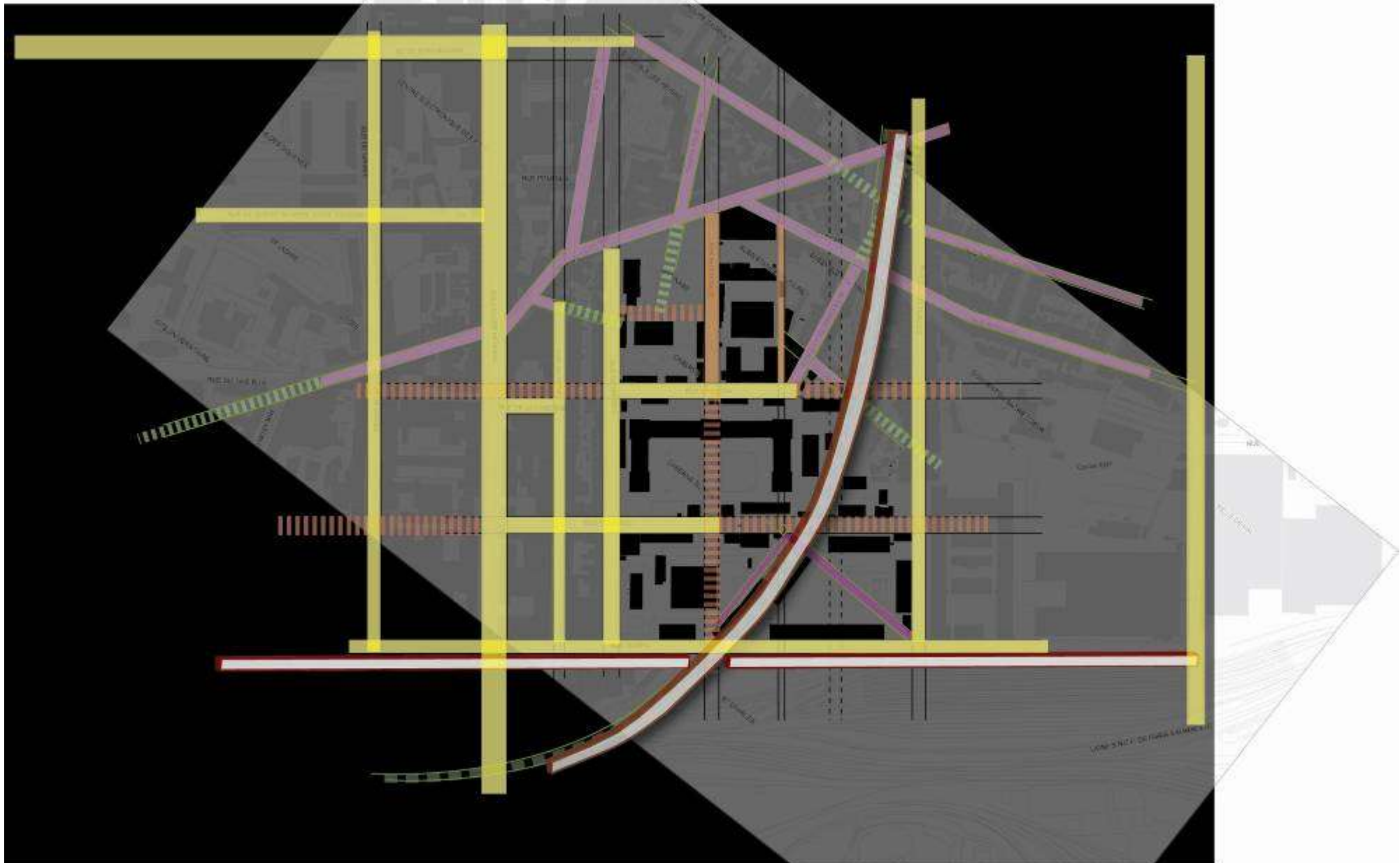
géométrie, rythme et mesures des voies et ilots
perméabilité potentielle du tissu



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

perméabilité réelle du tissu



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

structure urbaine générative : schémas



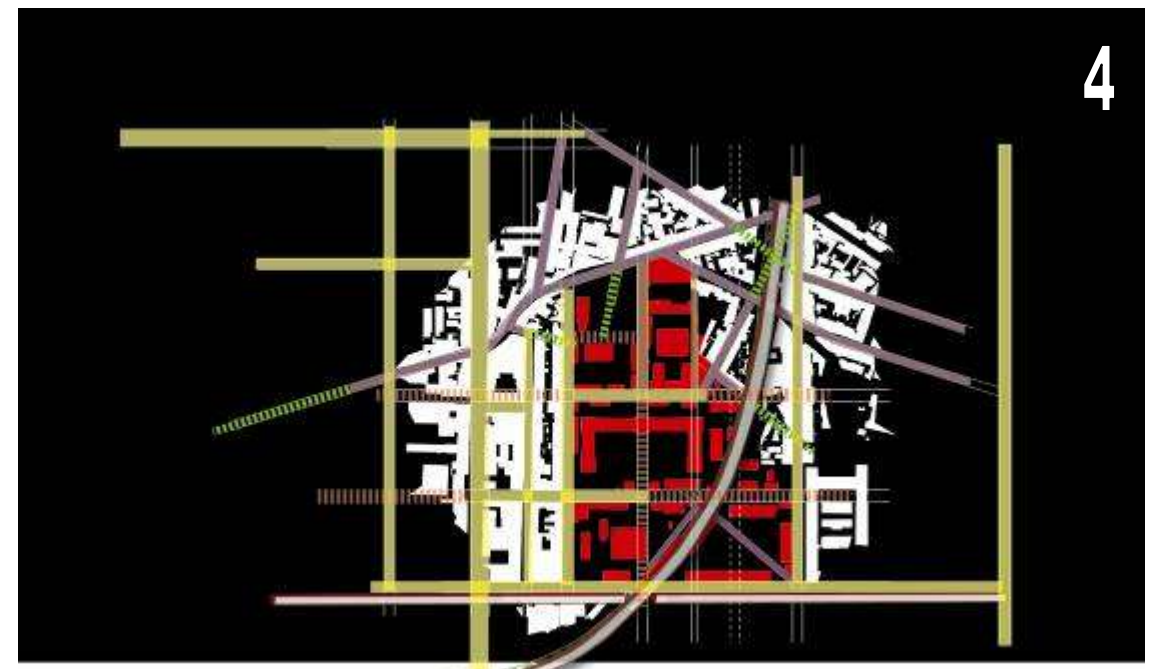
trame orthogonale et implantation bâtie des casernes



trames inachevées, suggérant leur extension



ruptures et « événements » urbains à la croisée des trames

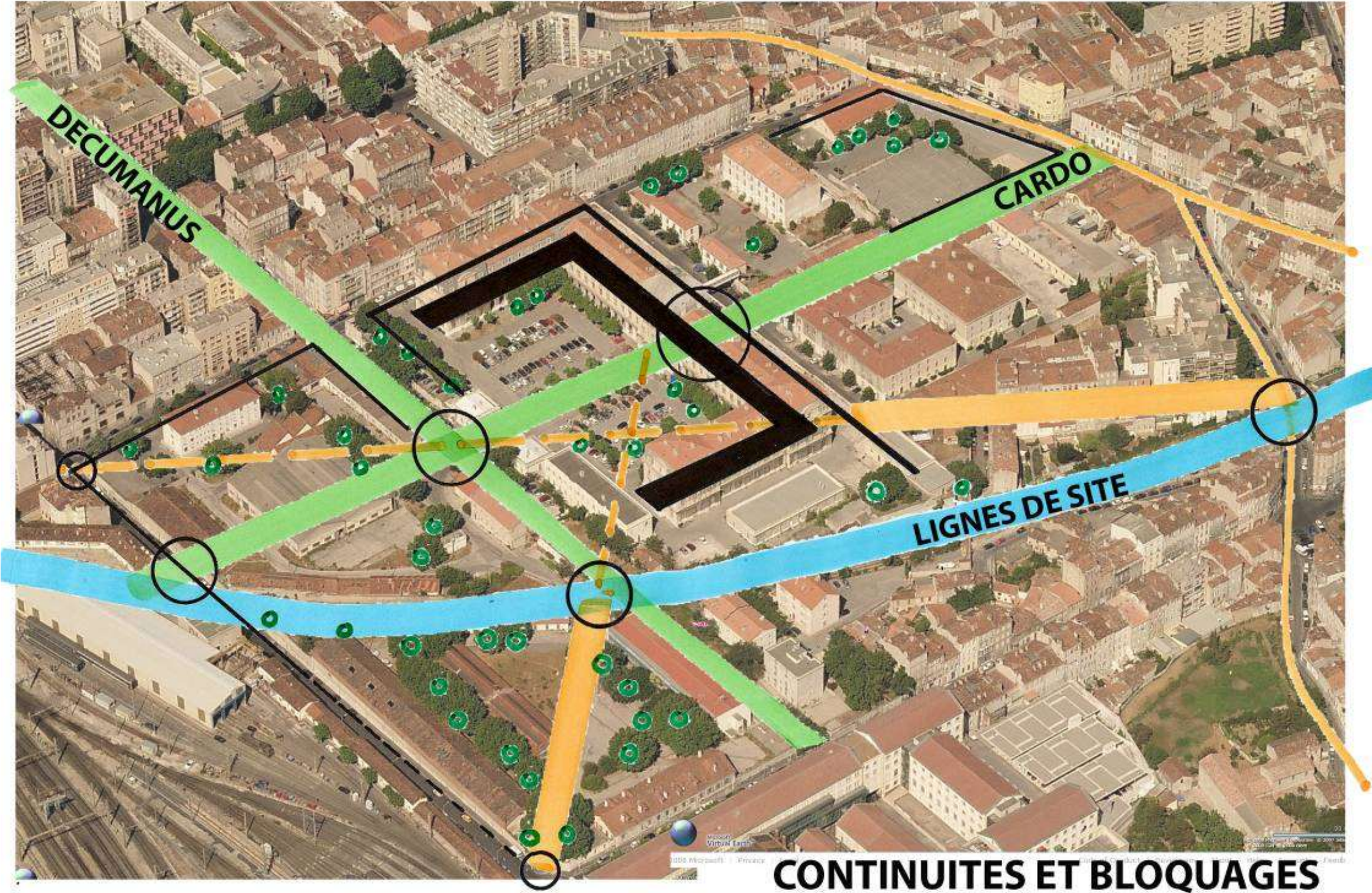


dépendances- autonomies entre trame viaire et bâti

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

Bilan des potentiels



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

PROPOSITIONS

Séance de travail du 1^{er} février 2008

rappel

Notre étude a pour but

- de définir des scénarios d'aménagements des 160 ha du quartier de la Belle de Mai
- de proposer des faisabilités d'occupation des 10 ha du site des casernes.

Elle se déroule en 2007 et 2008.

Les validations nécessaires et les études complémentaires de tous ordres permettront d'aboutir à un démarrage de la phase opérationnelle vers 2010 (au mieux), le projet urbain se formalisant sur plusieurs années jusqu'au moins 2020.

Cette question du temps pose la question du « **modèle implicite** » qui guide notre démarche.

un modèle pour 2020

Aujourd'hui, les questions environnementales et en particulier la question énergétique est au cœur du débat concernant les modèles urbains. On parle d'écoquartiers pour de nouvelles urbanisations.

Pourtant l'essentiel des dépenses énergétiques liées à l'urbanisation de notre pays provient de l'urbanisation existante.

un modèle pour 2020

La solution de cette question ne peut se limiter à une meilleure isolation (plus ou moins bricolée) de l'architecture actuelle. Sans parler des autres impacts environnementaux des ensembles urbains existants.

Nous proposons de considérer la Belle de Mai, avec ses atouts exceptionnels et ses handicaps, évoqués dans la phase d'analyse, comme un territoire d'invention de ce que devrait être un écoquartier restructuré sur lui-même.

Un champ d'expérimentation sans modèle préconçu qui permettrait la mise au point d'une méthode de travail pour transformer les quartiers anciens en « quartiers durables ».

On peut considérer que la consommation énergétique de l'habitat existant dépasse 300 kwh / m² / an. L'objectif du Grenelle de l'Environnement est d'atteindre un minimum de 210 kwh / m² / an en 2012, 150 kwh / m² / an et 50 à 80 kwh / m² / an.

Ce défi indispensable est extrêmement difficile à atteindre.

un modèle pour 2020

- 1.** il suppose des interventions très lourdes sur le bâti qui n'auront que plus d'efficacité que si la réflexion est portée sur l'ensemble du milieu urbain au lieu de se porter immeuble par immeuble.
- 2.** cela pose la question de la pertinence économique d'une rénovation techniquement complexe d'un habitat de qualité médiocre : conserver et rénover ?... ou démolir et reconstruire.
- 3.** la question du financement d'une telle démarche (indispensable) devra trouver des réponses adaptées.

D'une façon non exhaustive, on peut citer :

le transport,

- + transports publics,
- + trafic des poids lourds,
- + place de la voiture,
- + stationnement,
- + parcours cyclables,
- + axes piétons,

l'énergie,

- + réseau de chauffage,
- + efficacité énergétique,
- + place des énergies renouvelables, ...

l'eau,

- + économie d'eau potable,
- + gestion alternative des eaux pluviales,
 - + gestion et valorisation des eaux usées, ...

les déchets,

- + déchets ménagers,
- + déchets de chantier, ...

les matériaux de construction,

la gestion des sols et la dépollution,

les services, les commerces, la culture, l'action sociale, la santé,

un quartier durable

En première approche, nous proposons d'appliquer et d'adapter à la Belle de Mai les grilles de critères qui permettent de concevoir les urbanisations nouvelles appelées « écoquartiers ».

L'interaction de ces critères est essentielle, il importera donc de ne pas les considérer comme un catalogue de mesures mais comme les différentes facettes d'une attitude citoyenne globale face à l'avenir de notre cadre de vie.

La Belle de Mai devient un quartier "durable"

La liste ci-dessus, établie pour des quartiers neufs apparait abrupte, technique. Elle est extraite telle quelle du guide de l'Ademe. Elle doit être superposée, croisée avec le projet urbain que nous devons proposer.

Dans ses étapes suivantes, l'étude doit approfondir un certain nombre de questions comme :

- inventaire typologique des constructions,
- enquête sur les besoins de modernisation du bâti,
- enquête sur les réseaux urbains (transports, EU, EV, eau, gaz, électricité, réseau de chaleur, sous sol ...),
- étude climatique,
- enquête sur la population,
- enquête urbaine (densité, équipements publics, propriété du sol (parcelles publiques et parcelles privées) pour définir la maitrise actuelle du foncier, pollution des sols,
- enquête paysagère (.....),
- etc ...

la Belle de Mai devient un quartier "durable"

A partir de l'inventaire du bâti, une étude architecturale et technique devra déterminer les possibilités de leur efficacité énergétique en particulier. Cette étude déterminera les immeubles qui peuvent être conservés et ceux qui posent problème.

Enfin notre démarche menée dans l'état d'esprit défini ci-dessus proposera les grands principes d'un projet urbain capable de qualifier la Belle de Mai comme « quartier durable » en définissant une priorité des actions.

1. les marges

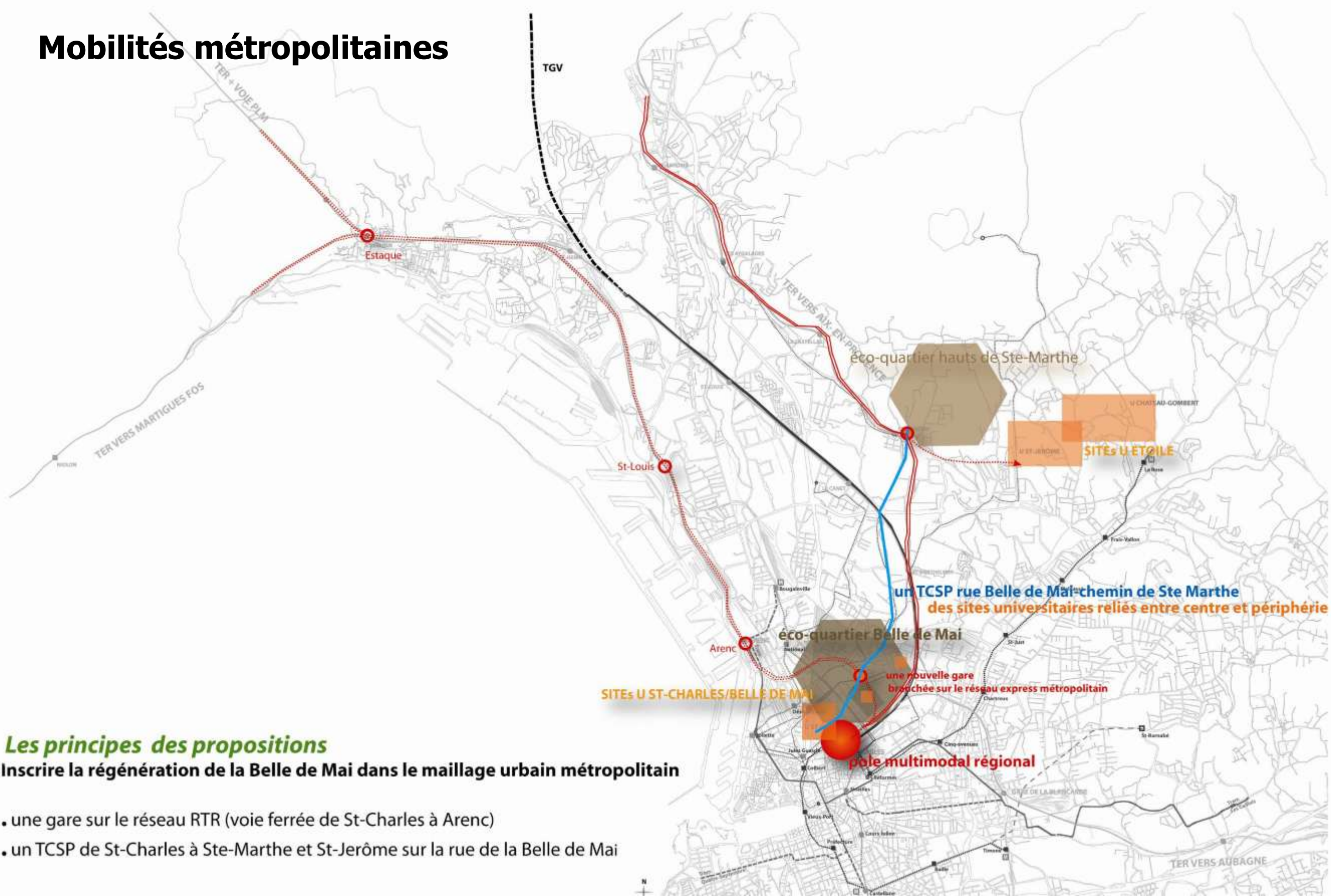
2. la rue de la Belle de Mai

3. typologies : batie urbaine

4. les grandes emprises publiques

5. la cité internationale étudiante dans la ville

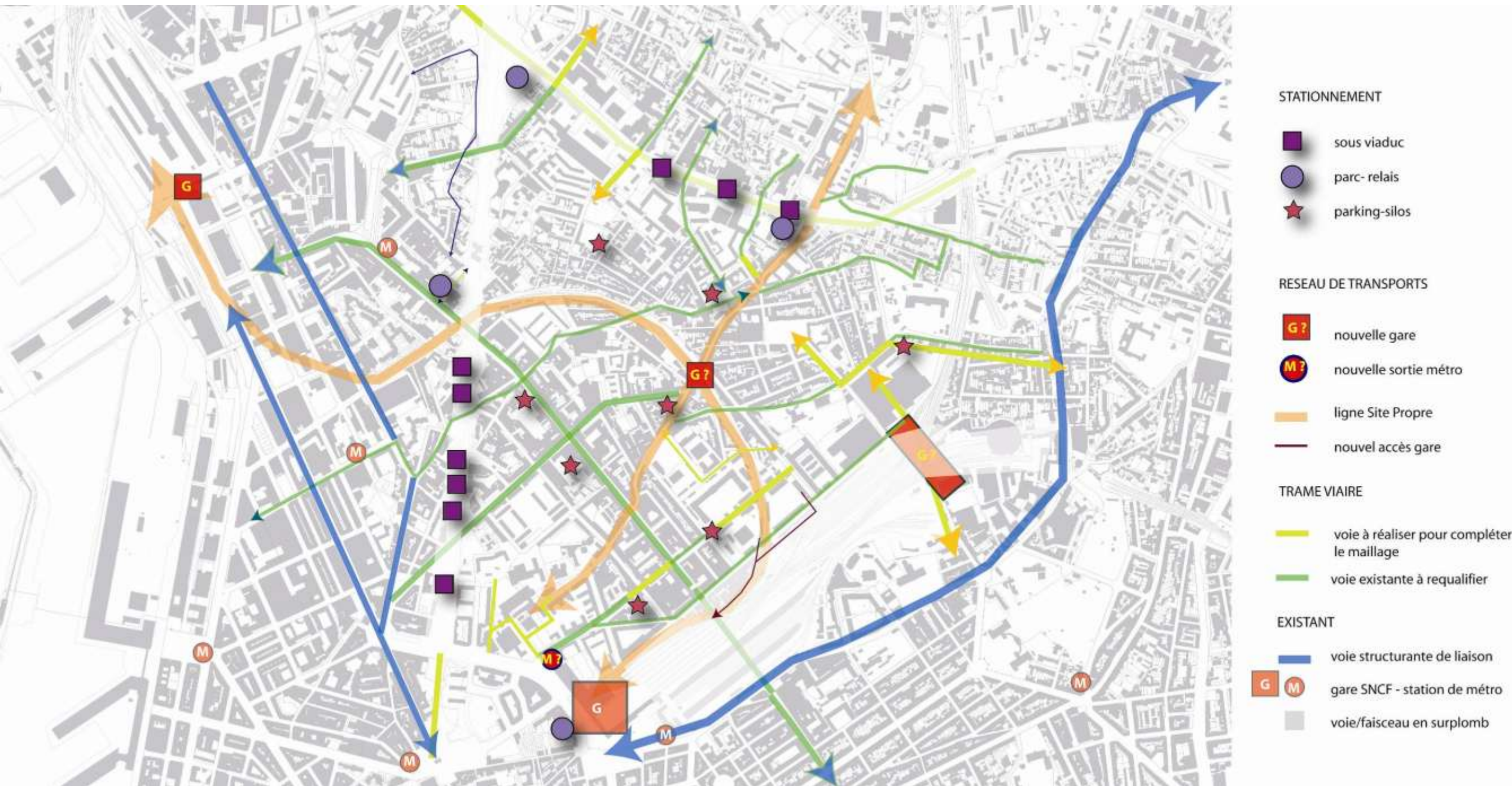
Mobilités métropolitaines



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

Maillage et perméabilité



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmeur

Un foncier caractéristique

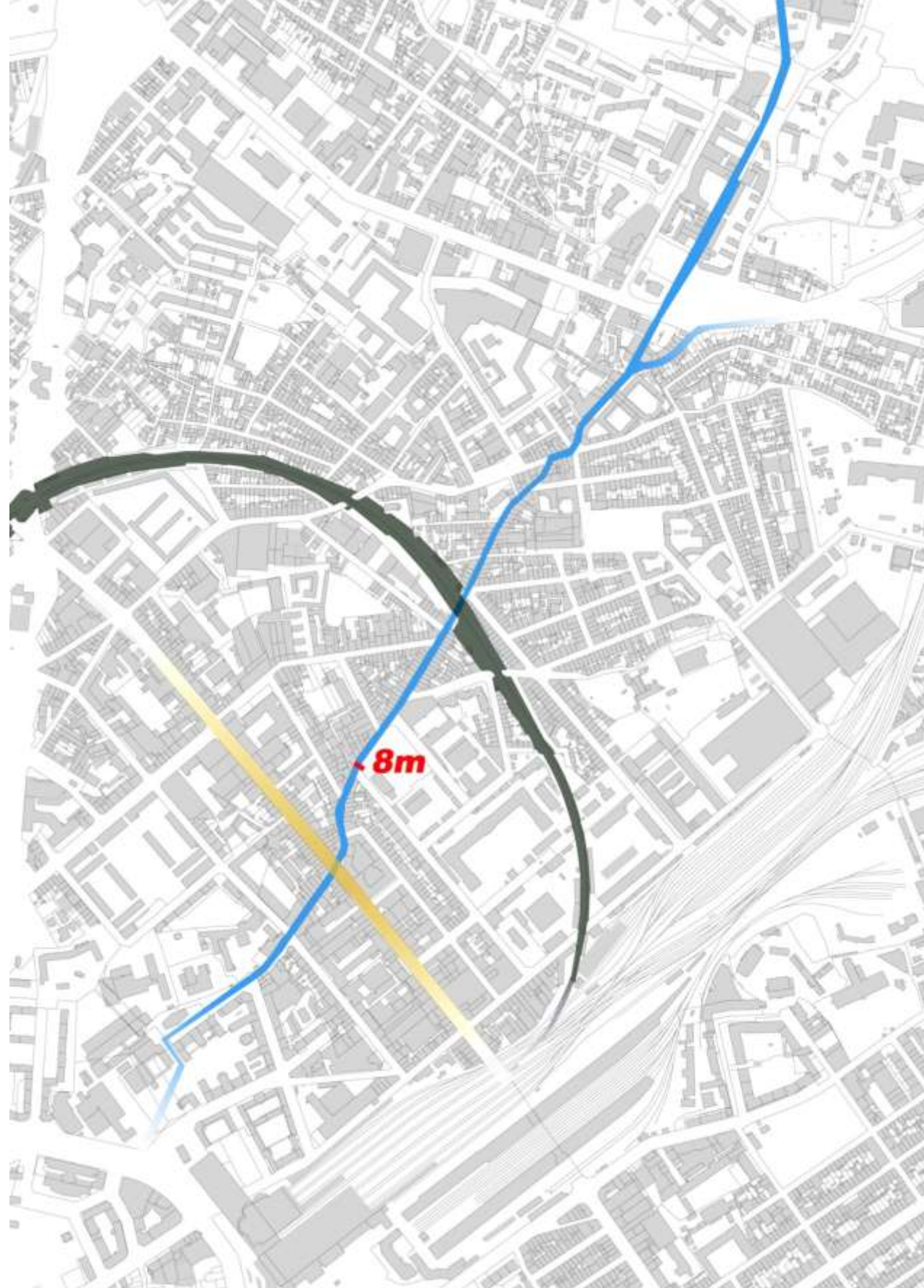
Comment faire jouer la « rencontre » entre des grands domaines qui, intéressent « dans leur isolement » et « leur taille » valeurs en soi (La Victorine, les casernes...)
et le petite parcellaire urbain qui se dégrade et se paupérise, pris dans son morcellement (et faisant toute la diversité de la ville)
Comment intervenir sur ce petit parcellaire de manière performante à la fois économiquement et urbanistique ment ?

C'est tout le sens de la stratégie que nous proposons sur :

- la rue de la Belle de Mai (espace public restructurant l'espace privé)
- la construction de parking silos
- le « remembrement » des grands domaines – à commencer par celui qui est maitrisable (l'ensemble des casernes)

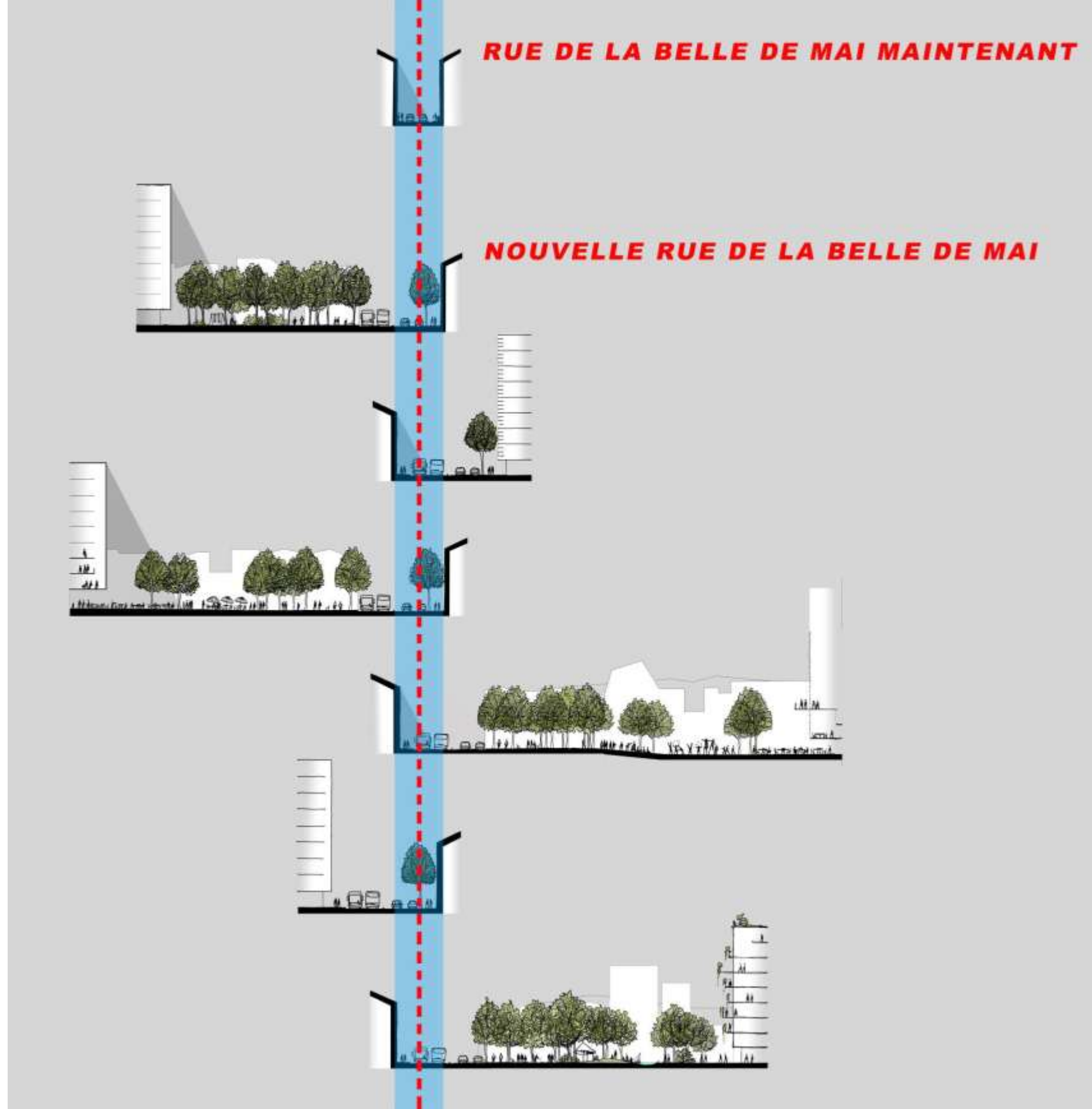
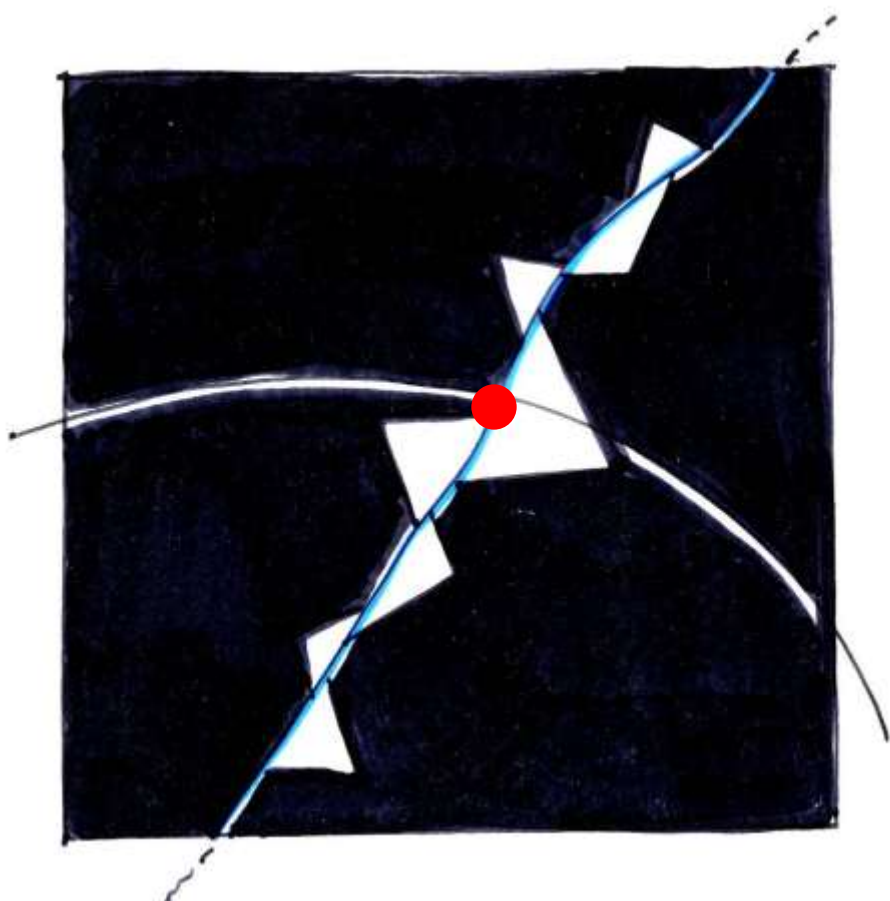
C'est moins par la nature des programmes sur l'espace construit que peut changer cet état de fait (des équipements publics ne provoquent pas nécessairement d'ouverture publique)
que par une intention forte de restructuration sur et à partir de l'espace non bâti.

Rue de la Belle de Mai aujourd'hui...

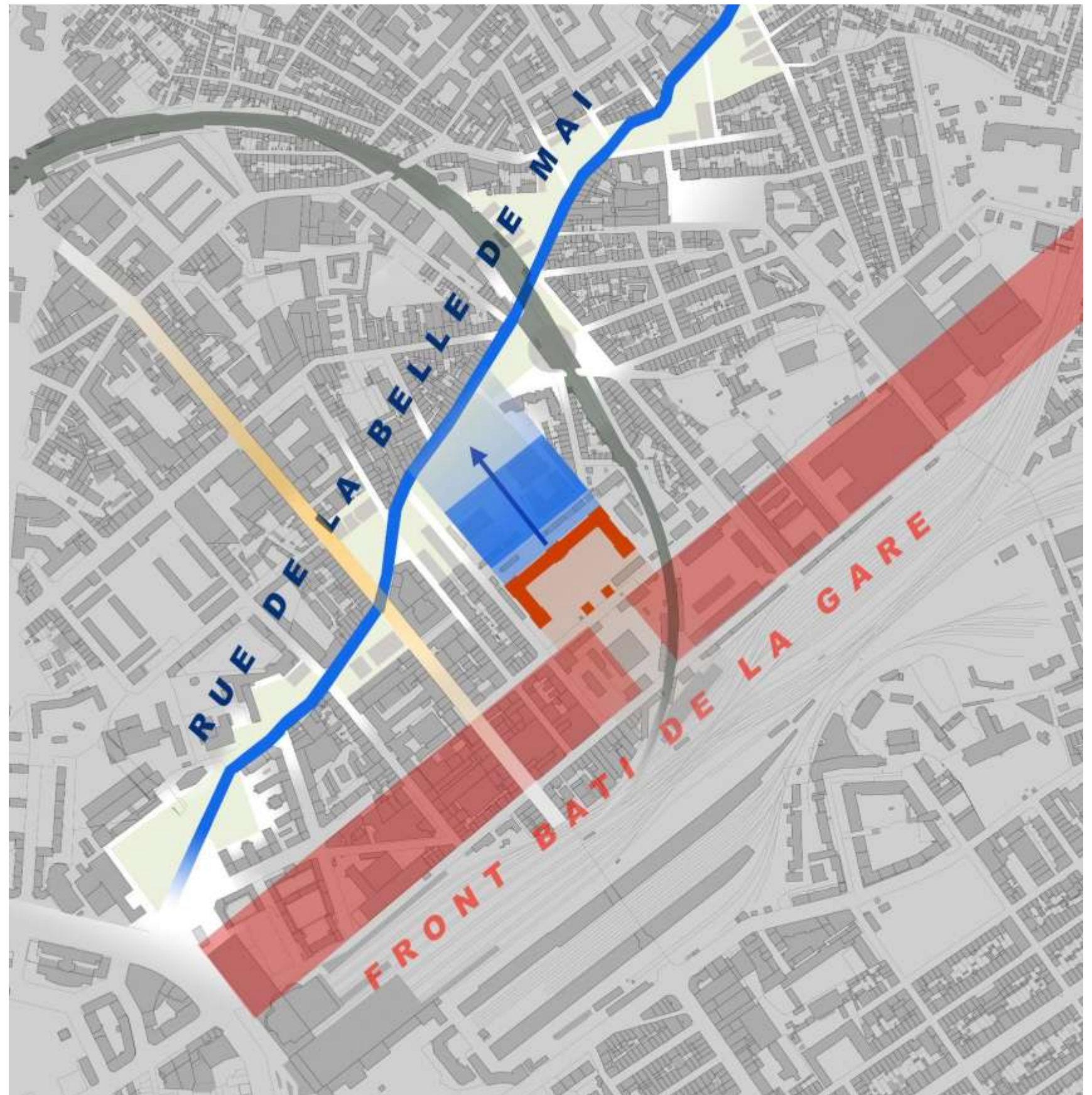


Rue de de la Belle de Mai

Proposition... d'éclaircissement



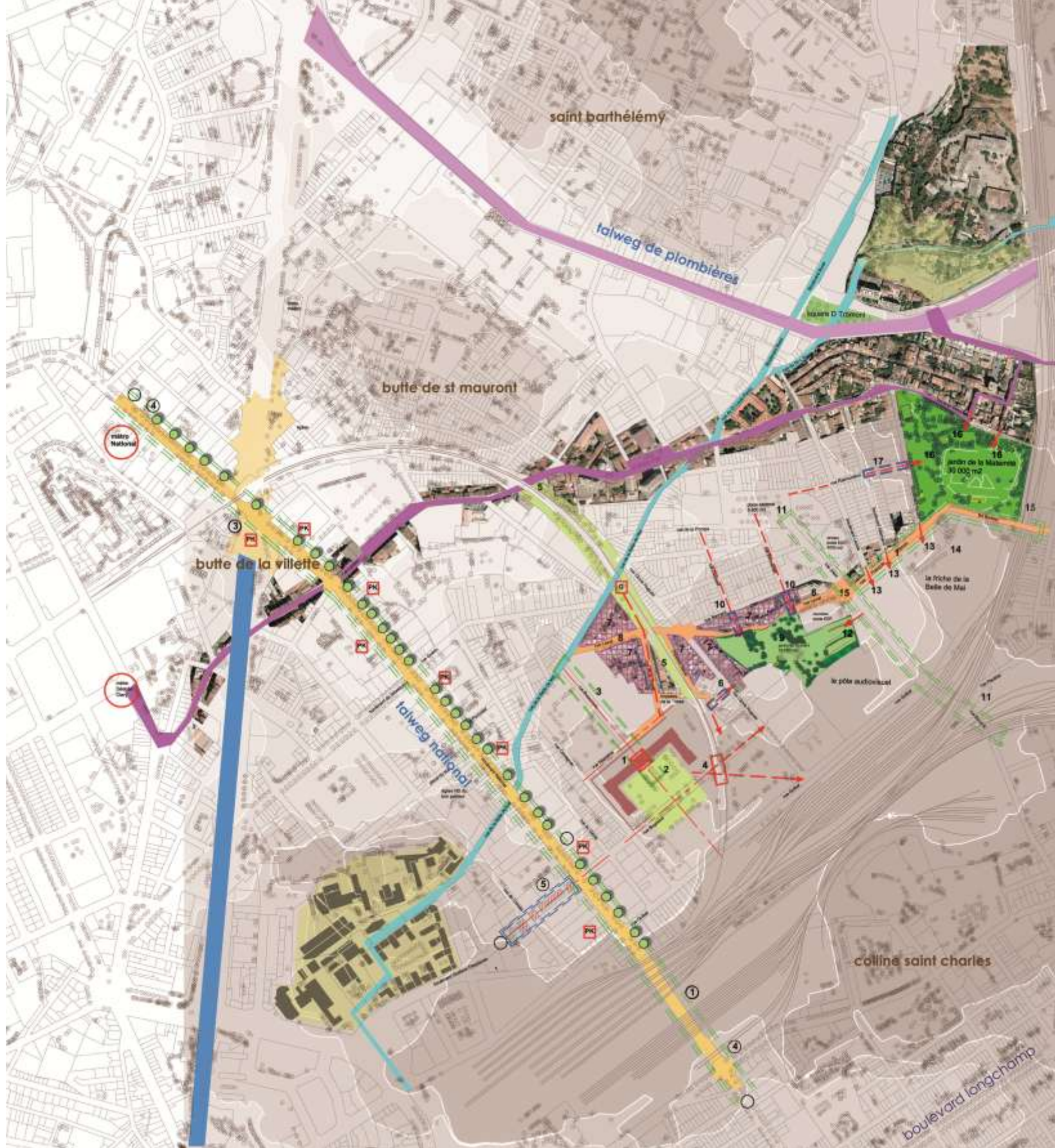
CONSTITUER UN FRONT DE GARE



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

PARCOURS DE PAYSAGES URBAINS



LE PAYSAGE DE LA BELLE DE MAI

les structures historiques et géographiques

le réseau viaire et son parcellaire (continuité, échelle)

le paysage de la caserne

le végétal

l'existant et les potentiels:

l'arbre en soi

les jardins , articulations du temps

l'espace public

la qualité

les silos parking

la continuité et la fluidité

100 mètres

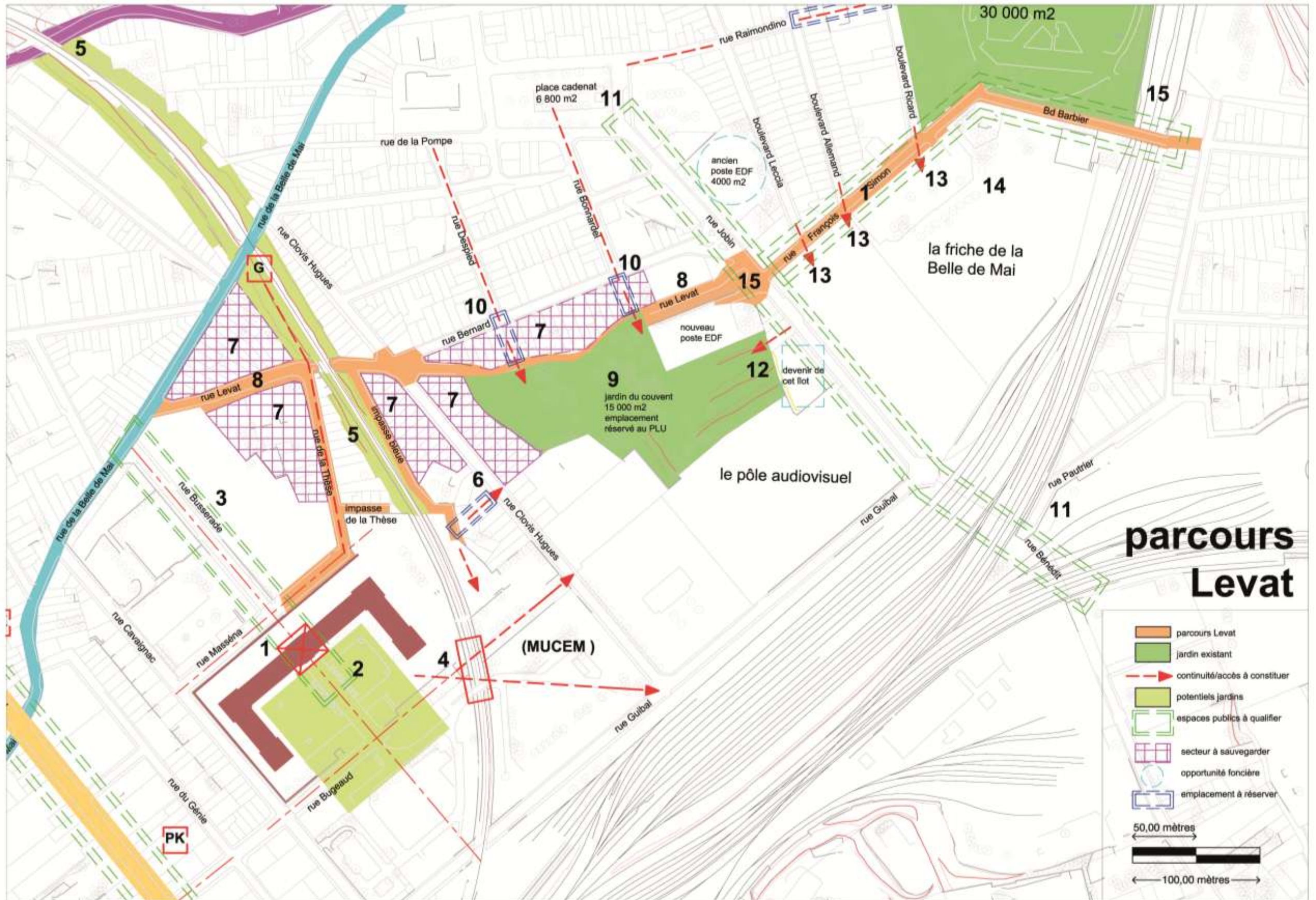


SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes

christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

10 juillet 2008



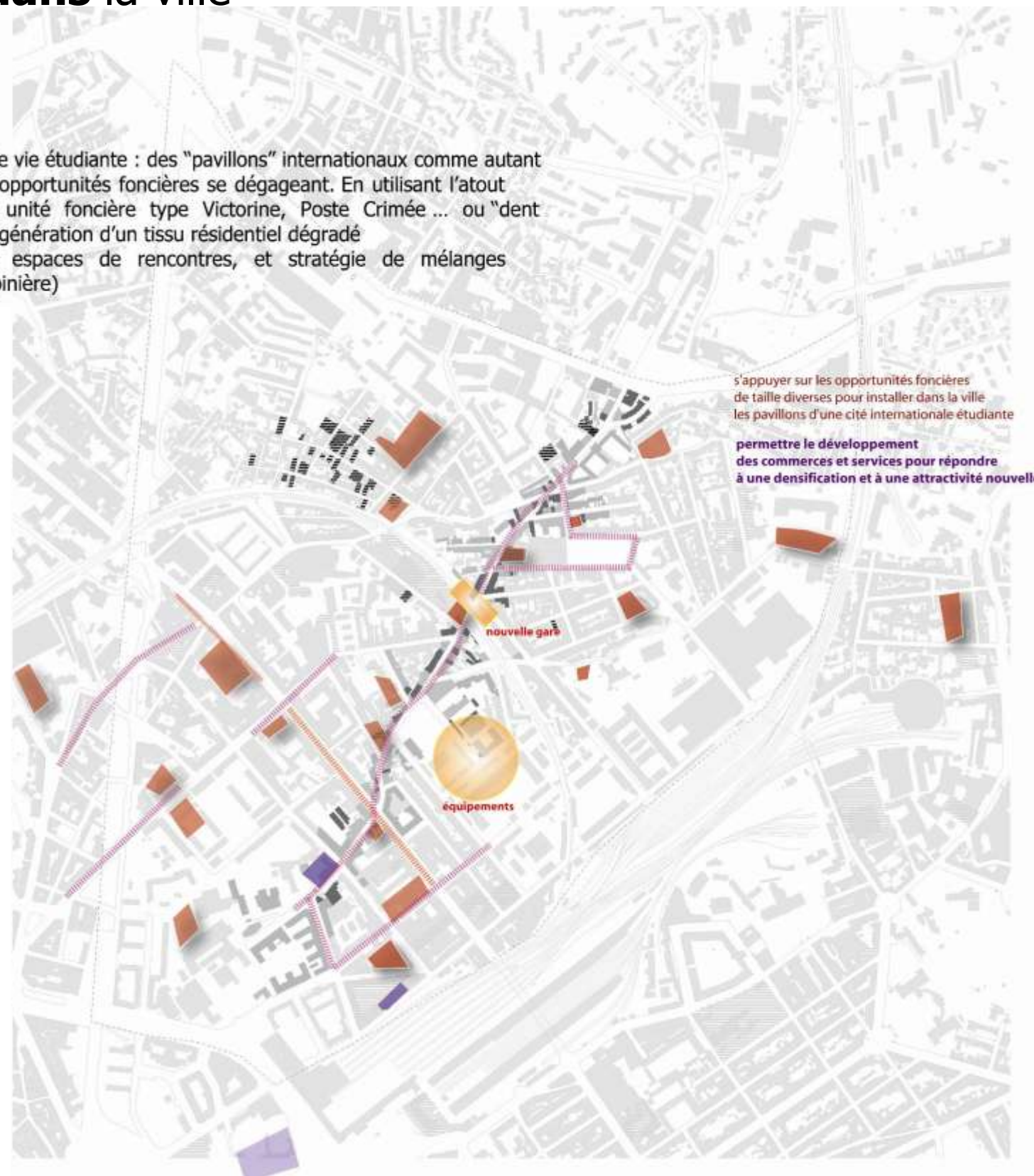
SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
 christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

La ville dans l'université et l'université dans la ville

Les principes des propositions :

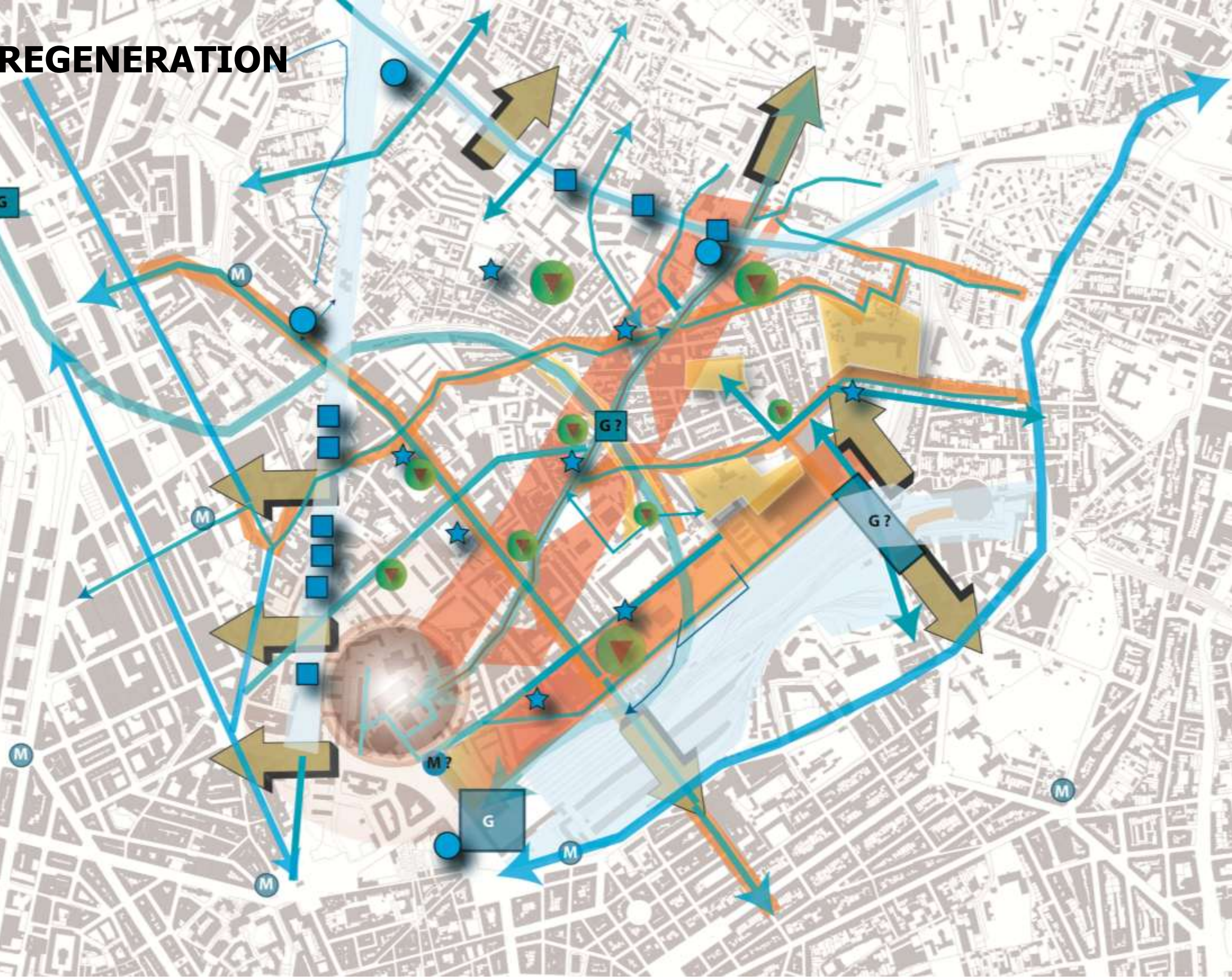
- Une dispersion pour créer un quartier de vie étudiante : des "pavillons" internationaux comme autant de germes de régénération, au gré des opportunités foncières se dégageant. En utilisant l'atout de leurs diversité d'échelles : grande unité foncière type Victorine, Poste Crimée ... ou "dent creuse" en poursuivant une logique de régénération d'un tissu résidentiel dégradé
- Les casernes : opportunité unique, espaces de rencontres, et stratégie de mélanges fonctionnels (public-privé, logique de pépinière)



SCHEMA DE REGENERATION



- DESENCLAVEMENT**
- RUE DE LA BELLE DE MAI**
- FRONT DE GARE**
- PARCOURS**
 - jardin
- VILLE ET UNIVERSITE**
 - site fac St-Charles
 - "pavillon" cité internationale
- STATIONNEMENT**
 - sous viaduc
 - parc- relais
 - parking-silos
- RESEAU DE TRANSPORTS**
 - nouvelle gare
 - nouvelle sortie métro
 - ligne Site Propre
 - nouvel accès gare
- TRAME VIAIRE**
 - voie à réaliser pour compléter le maillage
 - voie existante à requalifier
- EXISTANT**
 - voie structurante de liaison
 - gare SNCF - station de métro
 - voie/faisceau en surplomb



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulon et linda leblanc paysagistes
 christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste
 10 juillet 2008

ORIENTATIONS URBAINES

MISE EN EVIDENCE :

1. des principes d'organisation urbaine du secteur
2. des éléments de mutation à l'œuvre sur cette organisation

Les principes de sa transformation/évolution : plusieurs stratégies - présentation/ récit. Ou, comment le projet se donne pour objet de contaminer l'espace.

Le « jeu » urbain peut (doit?) être ouvert dans un tel quartier

Ainsi, parmi Les types de stratégie, il y a celle :

. de « l'échiquier » : faire bouger quelques pièces fait bouger l'ensemble du jeu urbain

. de la polarité : on change un élément majeur, central qui produit une propagation ondulatoire (comme le caillou jeté dans l'eau et les ronds autour...)

. des axes et des nœuds : on intervient sur une voie, un axe pour modifier son environnement, on privilégie des « nodalités », interfaces entre l'axe et le quartier (local et ville)

. du grignotage/ hybridation/phagocytage ...: un travail sur les contours, les marges à l'échelle des îlots, autant que du quartier .

Se dégage de cette première approche un ENJEU, hypothèse de projet à débattre:

Développer sur la Belle de Mai une stratégie de projet urbain s'appuyant sur la particularité de la rencontre de deux systèmes urbains se traduirait par les objectifs conducteurs de l'aménagement suivants :

- . Densifier la trame du XIXème
- . Aérer la trame rurale
- . Magnifier leurs points de rencontre

Bien qu'ayant changé de fonction, autour d'un triptyque (pôle patrimoine, pôle média et pôle friche), l'ancien site des manufactures n'a pas fait l'objet d'une nouvelle « partition » entre espace public et espace privé, espace ouvert et espace fermé, laissant intacte non seulement l'intégrité de l'échelle du bâti – ce qui semble logique dans une option de réhabilitation et de récupération/recyclage contemporain du patrimoine industriel – mais aussi celle du foncier sur lequel reposait ce bâti – moins logique et surtout moins performante pour le quartier qui bénéficie peu de ces changements de fonction.

Les effets positifs de ces nouveaux développements urbains s'opèrent (et s'adressent volontairement) à d'autres échelles, celles de la ville, de la région...du monde.

Il ne s'agit pas de remettre en cause la plus-value de cette dimension de diffusion et d'attractivité.

Il s'agit de considérer aussi, l'échelle du sol, du piéton, du voisinage pour que s'opèrent de nouveaux échanges, de nouvelles diffusion entre « le proche » et le « lointain », l'allogène et l'exogène.

C'est cette non dissociation entre bâti et espaces extérieurs compris dans une enceinte fonctionnelle devenue obsolète du fait du changement de vocation qui nous semble devoir être examinée à l'occasion de cette réflexion sur le site des casernes.

Comment poser les questions :

de seuil

d'épaisseur

de limites

d'intérieur et d'extérieur

de possibles déconnexion entre l'évolution de l'espace public et l'évolution de l'usage des différents bâtiments (longue durée, aléas de programmes...)

Par rapport aux autres ensembles évoqués, celui des casernes est caractérisé par un découpage en îlots et « rues » internes, a minima, assez directement récupérables, pour la trame urbaine ordinaire.

C'est ce que suggèrent les réservations inscrites au POS/PLU de Marseille successifs.

Mais cela suffit-il à assurer la réinscription dans un développement urbain intégré ?

Doit-on conserver la typification des casernes (échelles, architecture, murs d'enceinte), par rapport à leur environnement urbain ?

En poursuivant la logique suivante :

A site exceptionnel et autonome, programme exceptionnel et autonome ?

Doit-on viser leur a-typification et développer une stratégie de pénétration de la ville par un redécoupage, une mixité des fonctions, une « banalisation » des échelles bâties etc.

A une échelle plus fine, on perçoit que le sites des casernes, ensemble de plusieurs casernes distinctes présentes, dans ses sous-ensembles des degrés de perméabilité au tissu urbain l'environnant différents.

Ainsi, de la différence entre les casernes proches de la gare et celle proche des rues Belle de Mai, et ? : îlots différentes, échelles des bâtiments, rapports des pleins et vides...

ORIENTATIONS URBAINES POUR LE SECTEUR DES CASERNES

UNE NOUVELLE PARTITION :
ESPACE PUBLIC
ESPACES-ILOTS PRIVES
nouvelle frontalité bâtie



UNE PERMEABILITE/PROFONDEUR
DES VUES SUR LE QUARTIER A PARTIR D'UN
NOUVEAU COEUR

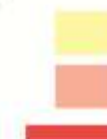
VOIES FERREES GARE SAINT CHARLES

ORIENTATIONS URBAINES POUR LE SECTEUR DES CASERNES

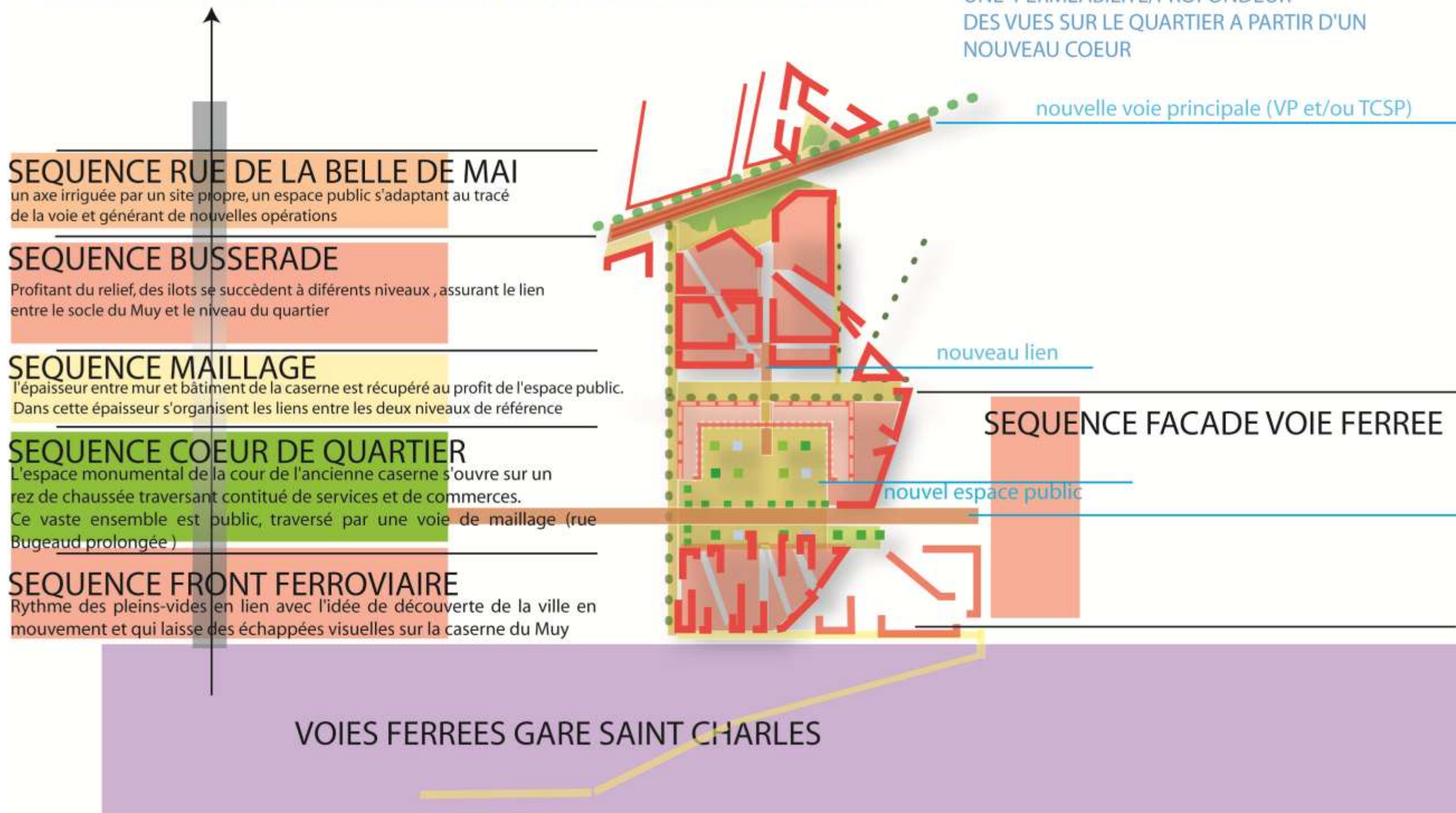
UNE NOUVELLE PARTITION :

ESPACE PUBLIC
ESPACES-ILOTS PRIVES

nouvelle frontalité bâtie



UNE PERMEABILITE/PROFONDEUR
DES VUES SUR LE QUARTIER A PARTIR D'UN
NOUVEAU COEUR

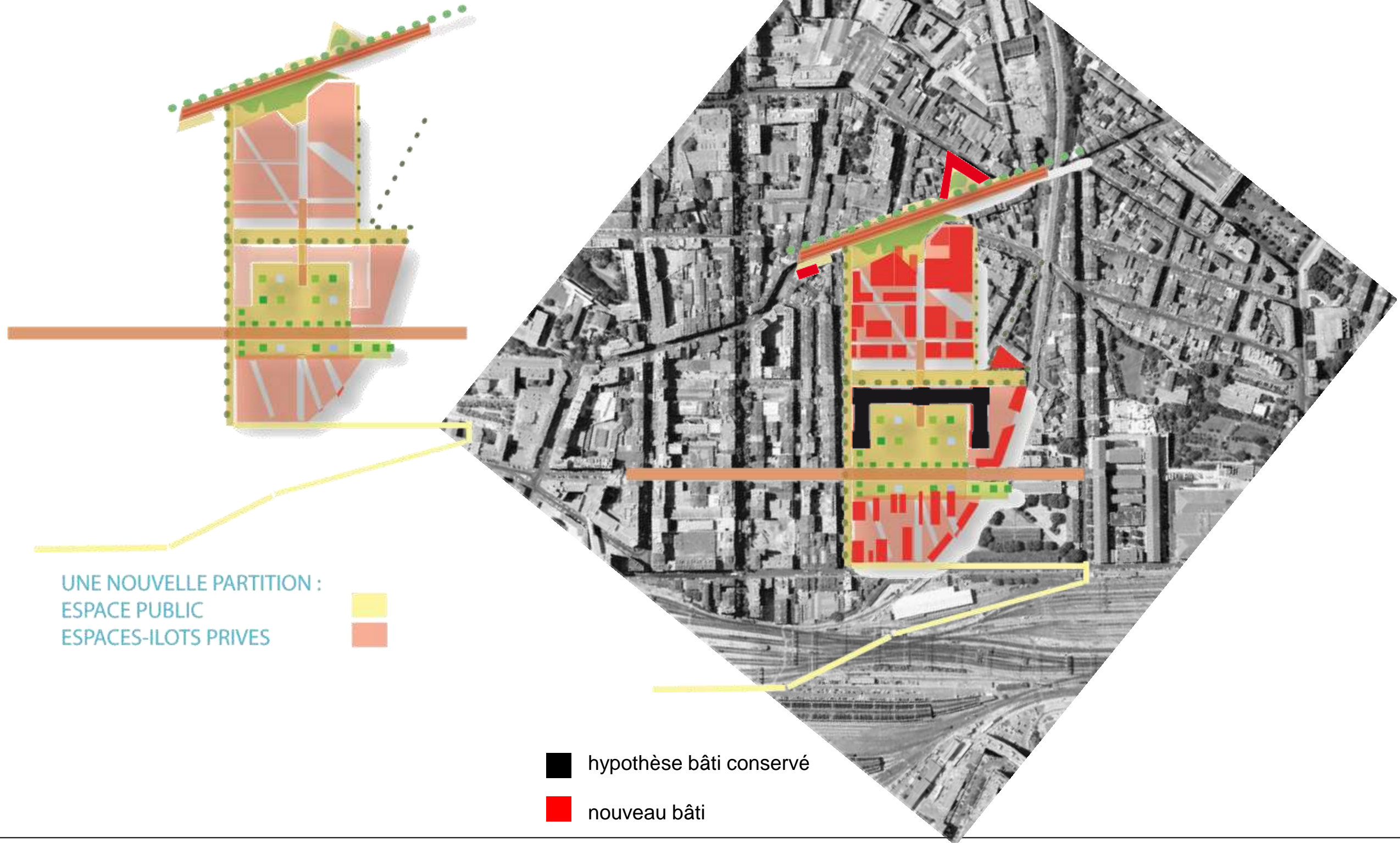


SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste

ORIENTATIONS URBAINES POUR LE SECTEUR DES CASERNES

illustration des principes proposés



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ORIENTATIONS SUR LES CASERNES ET LE QUARTIER DE LA BELLE DE MAI - MARSEILLE

michel rémon architecte - camille hagège urbaniste architecte - jacques coulou et linda leblanc paysagistes
christian tamisier consultant – IOSIS bet et programmiste