



Marseille, vue de Notre-Dame de la Garde. © Jean-Michel Meyer / Azar Press

RÉGÉNÉRATIONS MÉDITERRANÉENNES

Intégration dans le paysage, prise en compte de la topographie et du climat, couture urbaine et recherche de confort marquent les projets urbains présentés au 1^{er} Forum des projets urbains de la Méditerranée¹, le 8 juin, à Marseille. Comment différentes villes du bassin méditerranéen abordent-elles les problématiques qui leur sont communes, tout en tenant compte de leurs spécificités ? Retour sur quelques projets.

■ Dernier maillon du projet de port Marianne initié par la Ville de Montpellier au début des années 1990, la Zac République (21 ha) parachève l'ambition de développement urbain de la capitale languedocienne. Quatrième pièce d'un puzzle coordonné par Architecture Studio, cette Zac participe de la volonté communale de relever un double défi : « répondre à la pression démographique tout en respectant la biodiversité », indique Stéphanie Jannin, vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole. De fait, la nature méditerranéenne sait rappeler sa présence. Les crues du Lez et de la Lironde lors d'orages cévenols récurrents ont durci le PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), contraignant la ville et l'aménageur, la Saam (Sem d'aménagement de l'agglomération de Montpellier) à modifier le schéma d'amé-

nagement. « Un tiers de la surface de la Zac est vierge de toute construction », précise Nicolas Michelin, l'urbaniste auteur du schéma directeur de la Zac. Le long de la Lironde, un grand parc urbain de 7 ha sert de vase d'expansion aux cours d'eau. Le bâti (170 000 m² prévus) est donc concentré sur l'arrière, selon un concept de « densité aimable ». « Afin de préserver les vues, les constructions résidentielles (1 800 logements) s'étagèrent progressivement du simple pavillon jusqu'à l'immeuble R+12, organisées en une dizaine d'îlots ouvert sur le sud », explique l'architecte urbaniste. Et sur la frange du parc urbain, une demi-douzaine de « tours balises » accueilleront des bureaux (16 000 m²), marquant l'entrée dans la ville. A Casablanca, Bernard Reichen, Grand prix de l'urbanisme 2005, travaille sur Zenata, un projet de 1 600 ha,



Montpellier République : ambiance depuis le groupe scolaire vers la place en cœur de quartier. © ANMA

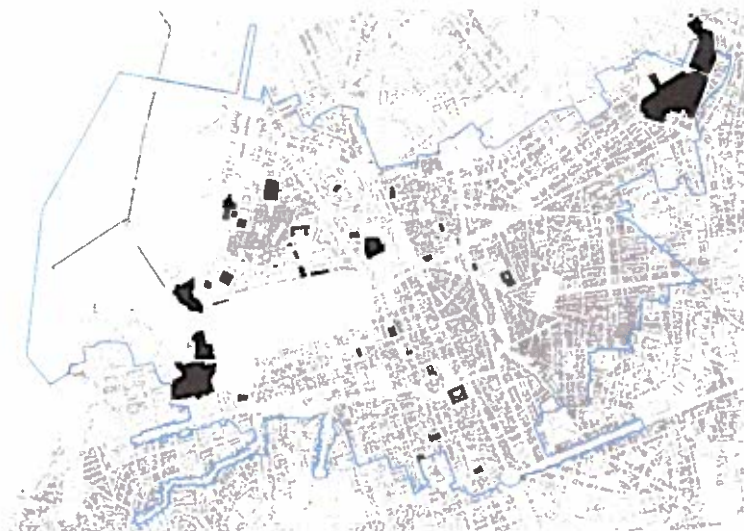
le long du littoral, géré par l'équivalent de la Caisse des dépôts au Maroc, qui doit abriter à terme 300 000 habitants et 150 000 emplois. Avec pour objectif de « préparer un territoire à accueillir de la ville ». Pour cela, l'architecte urbaniste a réalisé une « superposition de couches », pour tenir compte des spécificités de la zone. « Le premier travail a porté sur l'hydrologie, dont le système est extrêmement complexe. Nous avons bâti une mécanique hydrologique, première composante du projet », explique-t-il. Vient ensuite la trame aéraulique, également devenue un des supports du plan, et qui doit permettre d'« absorber les vents » et de réduire la température de quelques degrés. La mobilité a été pensée sur le modèle de la « ville arborescente », avec une maille territoriale « très accessible à la voiture, une seconde peu passante et une troisième piétonne ». « Après cinq ans de préparation, la ville commence à voir le jour ».

« Elan de projet urbain »

Pour préparer d'ici 2017 la création de son Avap (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) après la disparition programmée de la ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), la Ville de Marseille a décidé d'analyser son patrimoine sous l'angle de ce qu'il peut porter d'« élan de projet urbain », décrit Florence Hannin, chef de projet. Les 475 ha du périmètre sont regardés comme « un système pouvant apporter des qualités de confort urbain, et qui doit être rendu habitable, confortable et agréable ». Dans cette analyse, « la mer n'est pas séparée du tissu urbain. On relie l'étude du confort climatique avec celle de la protection du patrimoine, en prenant en compte le vent, l'exposition au soleil, les principes de plantation... ». Ce travail associe, dans une optique de sensibilisation collaborative, les services concernés aussi bien par l'amélioration des espaces publics que par celle des systèmes réglementaires. Le service Projets urbains de la ville va demander l'élaboration d'un cadastre 3D, notamment pour mettre les systèmes bâtis à l'épreuve des vents. Une lecture des espaces emblématiques et des lieux d'avenir sera aussi effectuée.

Marseille encore, mais sur la première pièce urbaine de l'Écocité que l'EPA Euroméditerranée prévoit d'aménager sur les 169 ha de son extension : Eiffage a lancé au début 2015 les travaux de l'îlot démonstrateur Allar. Grâce à une démarche innovante de Phosphore, la cellule R&D du constructeur, il regroupera, sur 58 000 m² à énergie positive, bureaux, commerces et services, hôtel B&B, résidence pour personnes âgées, crèche et 385 logements. « Ce projet se distingue par une prise en compte globale et systémique du développement durable dans un contexte méditerranéen », explique Hervé Gatineau, directeur régional d'Eiffage immobilier groupe. Cette vitrine permettra au promoteur et à l'aménageur de tester de nombreux concepts appelés à être déclinés à grande échelle sur le périmètre de l'opération. « On est dans une démarche *low cost/easy tech* qui subordonne le coût d'investissement au coût d'exploitation », décrypte Hervé Gatineau. Collectivités, État, EPAEM, associations, grands groupes privés et startups sont associés dans un « écosystème partenarial ». Cette stratégie aura pour emblème une centrale de thalassothermie déployée par EDF Optimal Solutions, qui assurera l'alimentation en énergie de l'ensemble du quartier et de ses abords.

Marseille : périmètre de l'AVAP. © Ville de Marseille



Beyrouth : « effacer l'image de la guerre »



Beyrouth centre-ville : rue Fakhry Bey. © Sondere

Réaménagé après quinze ans de guerre destructrice et des schémas directeurs successifs, le centre-ville de Beyrouth offre le visage d'un « urbanisme à l'européenne », selon Ariella Masboungi (inspectrice générale de l'administration du développement durable, Grand Prix de l'urbanisme 2016), conceptrice et animatrice de cet atelier stratégique ; mais le secteur présente désormais une mixité très faible, peu d'habitat et des commerces très haut-de-gamme. Bachir Moujaes, directeur du département de la planification et du design urbain à Solidere, ne parle pas de projet, mais de « processus de régénération », avec un triple objectif : « effacer l'image de la guerre, reconstruire un cœur de capitale, repositionner la ville sur les plans international et régional ». Pour pallier l'inexistence de fonds publics, l'opération a été réalisée via une forme de PPP. La société de reconstruction, Solidere, s'est engagée, durant une première phase du projet, à reconstruire l'infrastructure et l'aménagement du domaine public et à prendre en charge l'indemnisation des déplacés, tandis que l'État lui octroyait des terrains constructibles en bord de mer. Les anciens propriétaires ont été expropriés, et indemnisés par des actions de la société. Celle-ci a fait appel aux investisseurs privés pour financer les développements immobiliers. Au programme :

la conservation de certaines façades conjuguée avec des interventions contemporaines, le renforcement de l'armature des espaces publics et la création d'un réseau piétonnier, la reconstruction des souks, mais aussi le traitement de l'immense décharge à ciel ouvert qui avait gangrené le centre-ville pendant la guerre. Le tout en cinq ans.

Quelle relation « entre le déjà-là et ce qui va arriver » ?

Le projet du quartier Flaminio, initié par CDP Investimenti Sgr, filiale de la caisse des dépôts italienne, prévoit 35 000 m² de logements, 2 500 m² de commerces, un hôtel et des équipements publics (dont une Cité des sciences de 12 000 m²), à 2 km du centre-ville. Pour Paola Vigano (Studio 016), Grand Prix de l'urbanisme 2013, « travailler à Rome est un grand bonheur. C'est une ville où le paysage est très présent, et qui bénéficie d'un contexte d'une extrême richesse, fruit de la stratification urbaine ». C'est pour cela que « régénérer la ville implique de réfléchir sur la relation entre le déjà-là et ce qui va arriver, mais aussi de se poser la question d'une nouvelle fondation : revenir à des principes flexibles, évolutifs, dans une temporalité qu'on ne connaît pas ».

« Le secteur comprend des quartiers de logements sociaux du début du siècle, un peu fermés, avec beaucoup de petits jardins, des chefs d'œuvre d'architecture, de la transparence en rez-de-chaussée... », décrit encore l'architecte urbaniste italienne. Le site est structuré par trois rues en trident partant du fleuve, mais fermé par une caserne. « Il faut ouvrir cette partie de la ville. Dans le trident, on a inséré une porosité perpendiculaire ; une

place traversera la voie Guido Reni ; deux grandes entités paysagères se situeront à l'est et à l'ouest ». La voie Guido Reni sera élargie. Actuellement encombrée par l'automobile, elle doit accueillir un tramway : « elle peut devenir un axe magnifique... ».

Un futur tramway sur la voie principale. © Studio 016





Sète : plan-guide du renouvellement urbain de l'entrée Est à 2035. © SCF / Atelier UP*



Montpellier, Ode à la Mer, vue de la porte Ouest. © L35

À Toulon, le quartier de la connaissance et de la création développé par Toulon Provence Métropole sur le site de l'ancien hôpital Chalucet comprendra une médiathèque, une école d'art, une école de commerce et une pépinière d'entreprises numériques, ainsi que des commerces, des locaux du Conseil départemental du Var et des logements. Corinne Vezzoni, architecte mandataire, associée à Christian Devillers, décrit une topographie « symptomatique de la ville méditerranéenne, avec son point haut et ses vues sur l'horizon ». Elle est « attentive à la question des traces, parallèlement à l'annonce de quelque chose d'autre ». L'aménagement s'organisera du point le plus haut, l'école d'art, en descendant vers le sud, avec, à chaque plateau, un espace public et un jardin. Corinne Vezzoni définit d'ailleurs ce projet comme « un jardin construit ».

Renouveler et recoudre la ville

Le projet de renouvellement urbain de l'entrée Est de Sète, sur un ancien site portuaire, comprendra à terme (2035) 3 000 logements, 40 000 m² d'activités économiques, des commerces, un pôle multimodal, un pôle culturel dans les Chais des moulins rénovés par Rudy Ricciotti... Ce quartier mixte, constitué de deux Zac, s'organisera autour d'un bassin de plaisance, le long d'un axe offrant une perspective sur le mont Saint-Clair. L'eau y est très présente, avec le canal de la Peyrade, la possibilité d'utiliser l'eau de mer pour la desserte énergétique du quartier, mais aussi en termes de risque, celui d'une « intrusion marine » qui nécessitera des remblais supplémentaires et conditionnera la composition du bâti. 50 % du projet sera constitué d'espaces publics ; les îlots seront tournés vers un grand axe structurant irriguant l'ensemble du site, tandis que les quais seront rendus accessibles aux modes doux de déplacements.

« Ce qui est important, c'est l'ambition de recoudre des morceaux disparates, ce puzzle urbain qui s'assemble mal », fait valoir de son côté Nicolas Binet, directeur général du GIP Marseille Rénovation urbaine, au sujet de l'écoquartier Parc des calanques. Ce dernier associe « plusieurs éléments différents : mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine, travail en matière d'aménagement avec une Zac d'extension urbaine, le tout avec une limite géographique, le Parc national des Calanques », explique Arlette Fructus, présidente du GIP et

adjointe au maire de Marseille. « La singularité de ce projet est la façon dont il est construit et à travers laquelle 35 acteurs travaillent de manière concertée », ajoute-t-elle. Une large concertation avec les habitants a été menée, via deux lieux de type « maison du projet », plutôt axé sur les changements en matière de logement. Outre la réhabilitation de 1 350 logements sociaux, le projet prévoit la création de 1 000 logements neufs collectifs en accession sur dix ans (2010-2020), ainsi que l'extension d'une galerie du centre commercial, sur 3 500 m². À quoi s'ajoutent 1 500 m² d'équipements publics de proximité, et 800 à 1 000 m² neufs et patrimoniaux à rénover, à vocation culturelle et sociale.

Reconstruire la ville sur la ville... commerciale : tel est le fil conducteur du projet Ode à la mer, développé depuis cinq ans par la métropole montpelliéraine, qui entend profiter de la restructuration des zones commerciales bordant la route de la mer pour aménager un nouveau quartier d'environ 6 000 à 8 000 logements. « Il s'agit de reconquérir une entrée de ville qui n'est plus en phase avec les exigences d'urbanité contemporaines », résume Stéphanie Jannin, vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole. Premiers jalons de cette reconquête, l'aménagement, en 2012, de la ligne de tramway reliant le littoral au centre ville, puis, en 2014, l'attribution d'un macrolot au groupelement associant le groupe Frey et les architectes Jos Galán et Bernard Reichen, urbaniste coordinateur de l'ensemble de l'opération. 200 millions d'euros seront investis dans l'aménagement d'une Zac de 12 ha à dominante commerciale, destinée à reloger les enseignes du pôle commercial historique, situé en zone inondable. « L'enjeu est de maintenir dans le secteur la majorité des commerces actuels », explique Christophe Perez, dg de la Saam. Ce travail de remembrement foncier impose son calendrier au projet.

« On passe d'un urbanisme de zone à un urbanisme de flux. C'est un mécanisme extrêmement complexe qui va fabriquer sa propre dynamique », précise Bernard Reichen. Fin avril, la Saam a engagé les négociations avec les commerçants en vue d'envisager leur relocalisation. Mais « on sait que ce sera long », conclut Stéphanie Jannin.

Emilie Buono, MC Vatov et William Allaire

* Organisé par le groupe Innovapresse, éditeur de *Traits urbains*.