HB

L

140 AVENUE VITON

Marseille

PROJET PAYSAGE

NIVEAU APS
15.10.2024
CORINNE VEZZONI ET ASSOCIES
BMV ARCHITECTE
HBLA - HUGO BRULEY LANDSCAPE ARCHITECTURE

A

MAITRISE D’OUVRAGE

Eiffage Immobilier Sud-Est
7 Rue du Devoir – CS 30510
13 344 Marseille Cedex 15

ÉQUIPE DE MAITRISE D’OEUVRE

Corinne Vezzoni & Associés
263 Corniche JK Kennedy
13 007 Marseille

BMV Architecte
20 boulevard Mireille Jourdan Barry
13 008 Marseille

HBLA - Hugo Bruley Landscape Architecture
155 rue de Belleville
75019 Paris

1. APPROCHE

2. COMPOSITION

Niveau APS
Entités urbaines & paysagères
Composants

3. ENTITÉS URBAINES & PAYSAGÈRES

Le parvis
Les reliefs boisés
Le coeur d’îlot
Le jardin intérieur

4. COMPOSANTS

Cheminements, surfaces minérales
& matérialités

5. VERS L’APD

Façade jardinée : 2 approches
Domanialités & traitement des limites

1. APPROCHE
AMÉNAGEMENT DES ESPACES OUVERTS

Le projet s'est construit à partir d'un diagnostic établi au cours de la phase Diagnostic & Esquisse qui a permis de faire émerger trois objectifs à atteindre dans la recomposition urbaine et paysagère de l'îlot Viton :

AFFIRMER UNE FAÇADE URBAINE SUR L'AVENUE VITON, qui doit également faire l'objet d'une requalification avec l'arrivée du futur tramway.

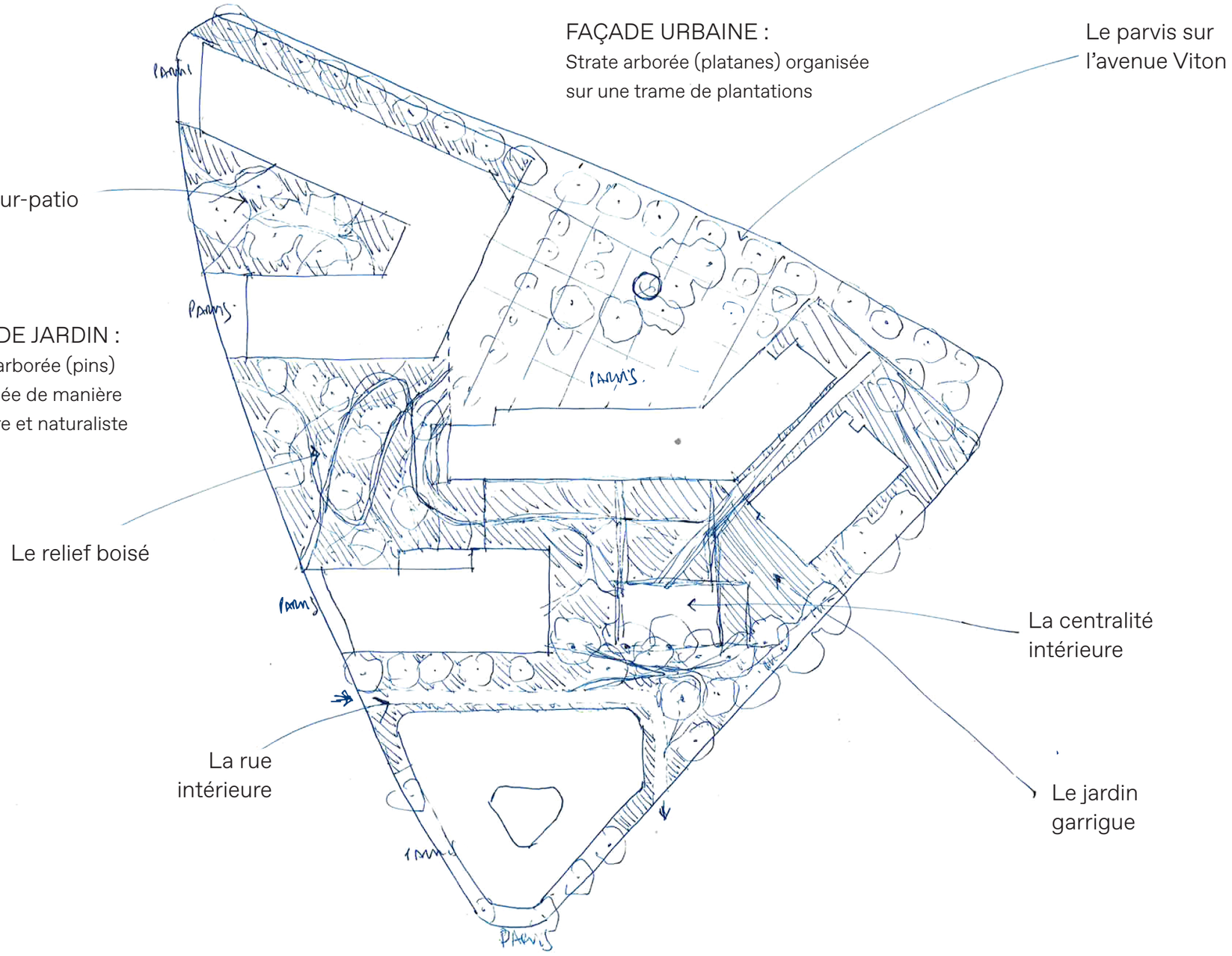
Le projet propose ainsi l'installation d'un vaste parvis square dans le prolongement des espaces publics. S'étendant de l'avenue jursqu'au bâtiment principal (A), ce nouvel espace à vocation publique (mais sur emprise privée) de 3400m² devient un important élément de la composition du quartier.

AFFIRMER UN VOCABULAIRE JARDINÉ LE LONG DE LA TRAVERSE DE LA GAYE et, dans une moindre mesure, le long de la rue de l'Horticulture, en continuité avec l'identité du quartier.

Cela se traduit par une succession de surfaces densément plantées en alternance avec les pignons des différents bâtiments du projet.

OFFRIR UN CERTAINE PERMÉABILITÉ DE PARCOURS à travers le traitement des espaces ouverst et des parcours proposés. L'îlot Viton doit ainsi permettre de faire émerger une nouvelle forme urbaine au sein du quartier, moins cloisonée et plus accueillante.

A cette fin, il semble également essentiel de RETROUVER UN SOL, aujourd'hui quasi inexistant, afin qu'il constitue un nouveau socle topographique, SUPPORT DE PAYSAGE, DE NOUVELLES MOBILITÉS ET D'USAGES.



TRADUCTION SPATIALE DES INTENTIONS DE PROJET EN PHASE ESQUISSE

2. COMPOSITION
NIVEAU APS

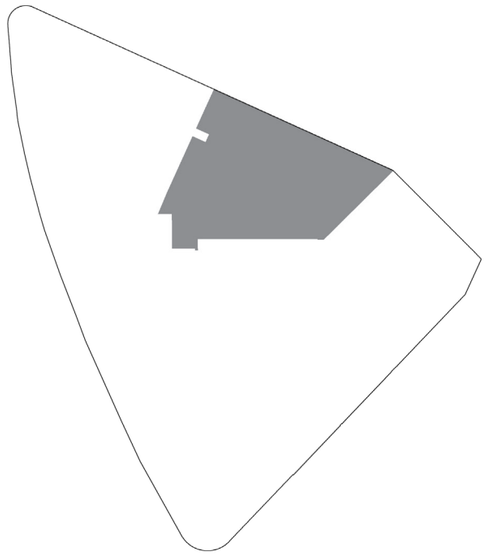


PLAN MASSE DU PROJET

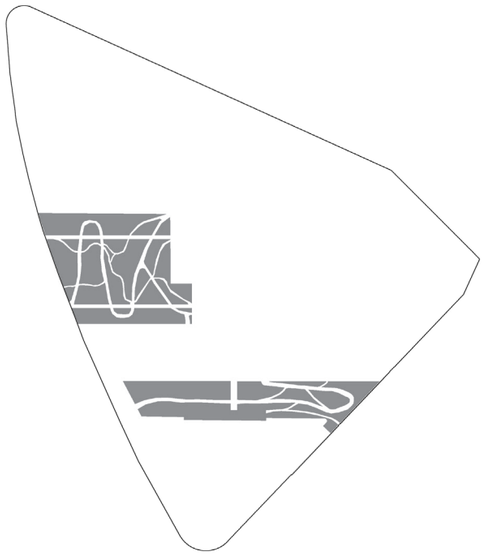
2. COMPOSITION
ENTITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES



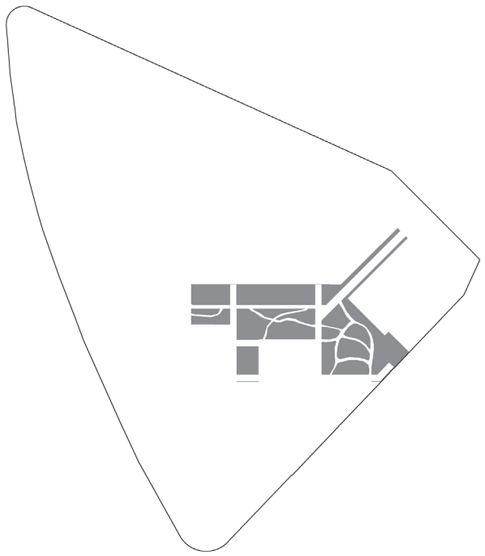
ENSEMBLE DES ESPACES OUVERTS
13 724 m²



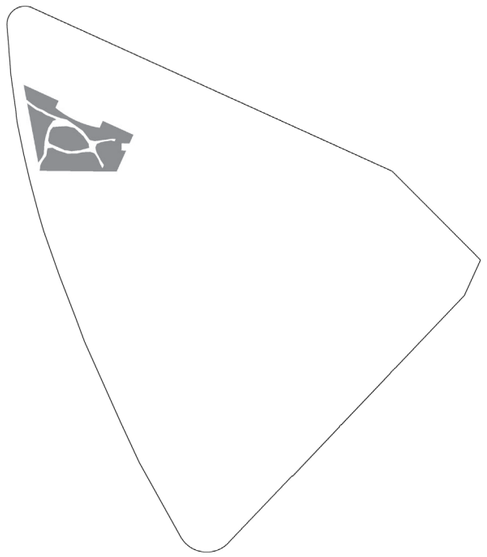
LE PARVIS
3 400 m²



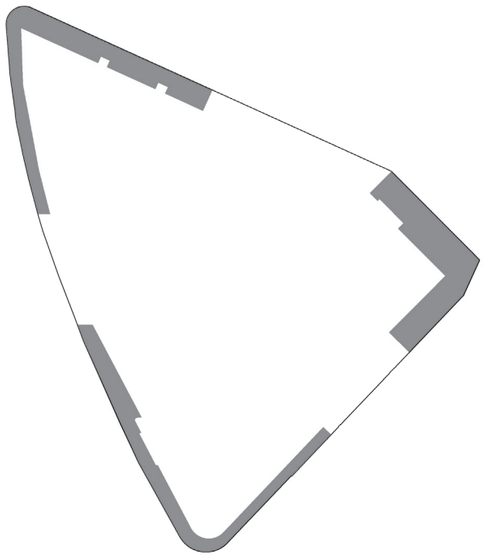
LES RELIEFS BOISÉS
3 560 m²



LE COEUR D’ILOT
2 740 m²

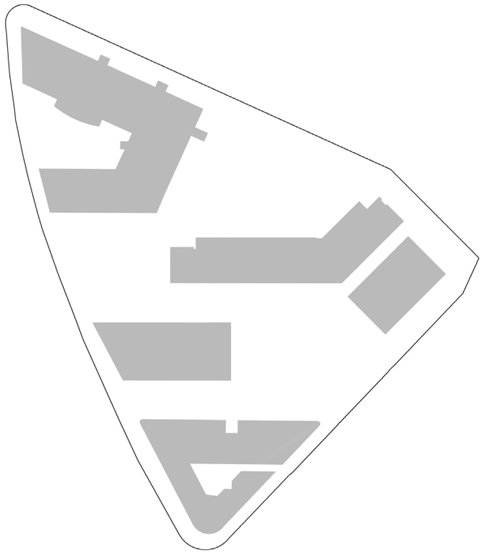


LE JARDIN INTÉRIEUR
840 m²

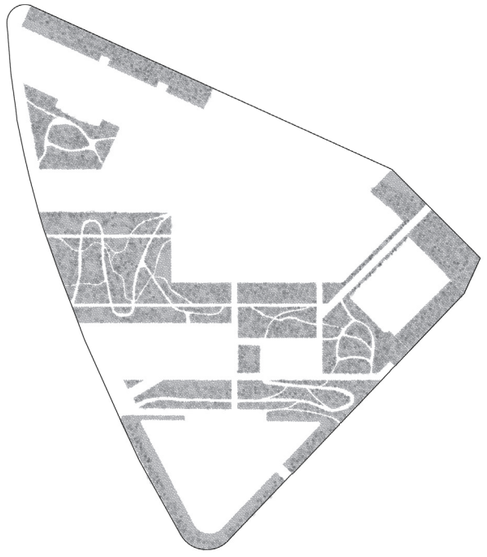


LES INTERFACES
3 110 m²

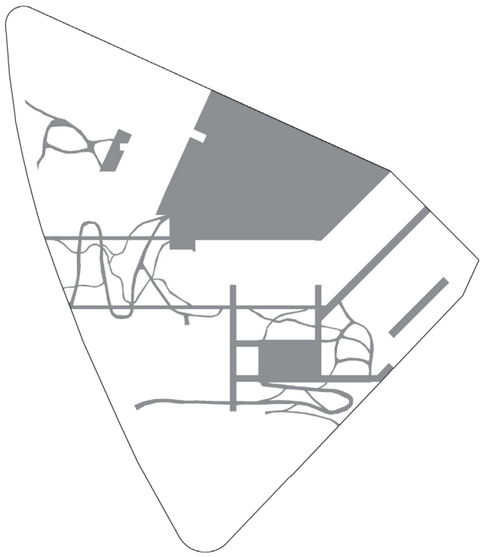
2. COMPOSITION
COMPOSANTS



EMPRISE BATIE
8 052 m²



SURFACES PAYSAGE
7 601 m²



SURFACES MINÉRALES
/ CHEMINEMENTS
5 436 m²



STRATE ARBORÉE
267 sujets (disposés aléatoirement selon une densité moyenne
de 1 arbre/36m²) dont 30 arbres existants conservés

3. ENTITÉS URBAINES & PAYSAGÈRES
LE PARVIS

Le parvis s'inscrit dans la continuité des espaces publics d'une Avenue Viton requalifiée avec l'arrivée du tramway et participe activement à la transformation du quartier.

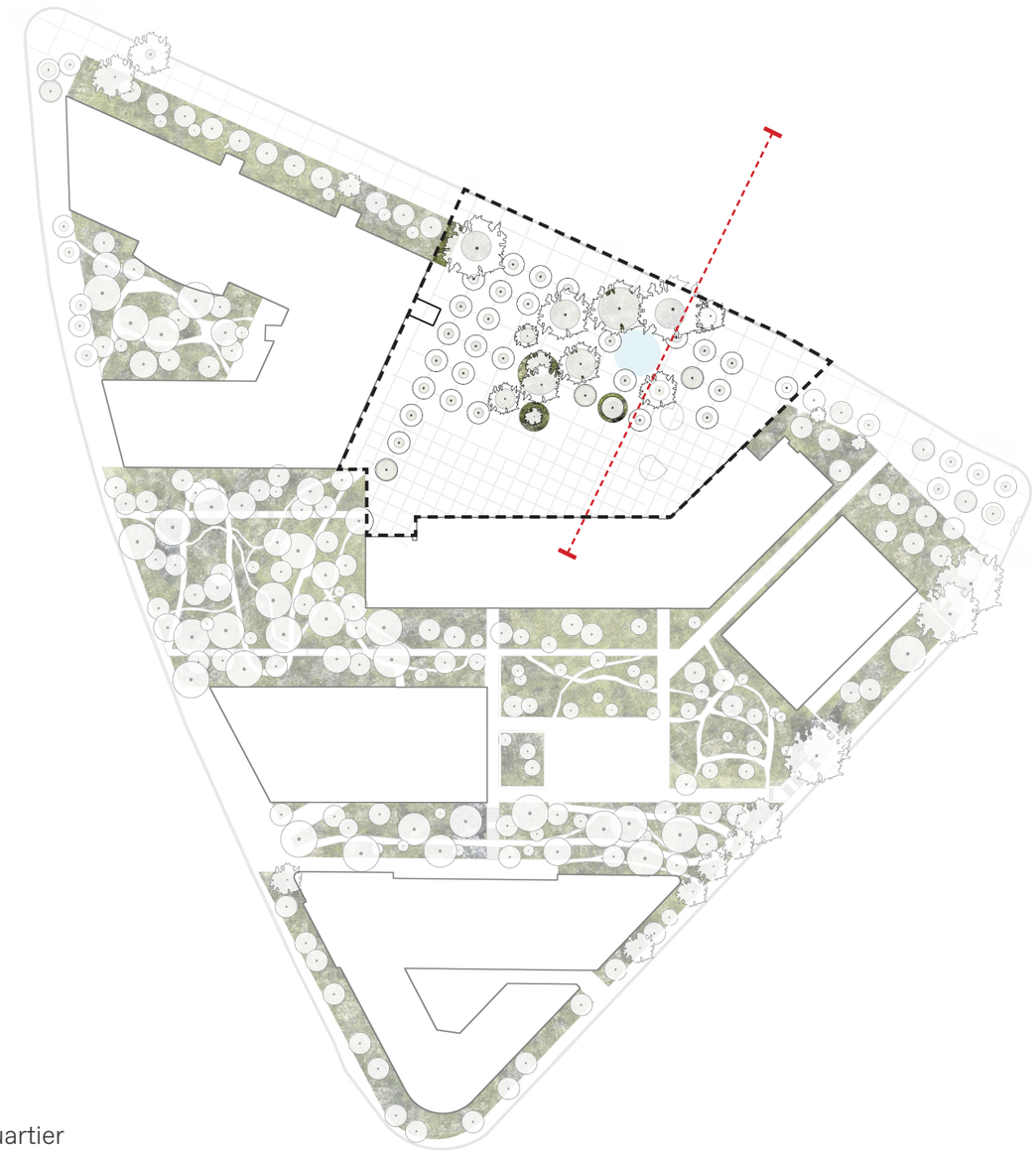
Vaste espace privé ouvert au public, il accueille une trame d'arbres de première grandeur composée essentiellement de platanes à l'image de nombre d'espaces publics marseillais.

Les quelques pins existants sont évidemment conservés et intégrés à la trame arborée afin de participer à la constitution d'un véritable ilot de fraicheur.

Sous le couvert arboré s'installent de larges surfaces plantées, circulaires et autour desquelles s'enroulent quelques assises destinées à accueillir usagers et passants.

Au coeur du dispositif, une plateforme circulaire participe à la fraicheur des lieux au travers d'un dispositif de brumisation ou de lame d'eau (encore à déterminer) réunissant habitants et usagers au cours des fortes chaleurs estivales.

A la fois parvis des bâtiments A et BN1, et square à l'échelle du quartier, cet espace devrait, par les usages qu'il sera susceptibla d'accueillir et de générer, jouer un rôle crucial dans l'intégration du projet à son contexte urbain et social.









Battery park, New Yourk · MVVA

SURFACES :

Totale :	3 400m²
Minérale :	2 800m²
Végétale :	600m²

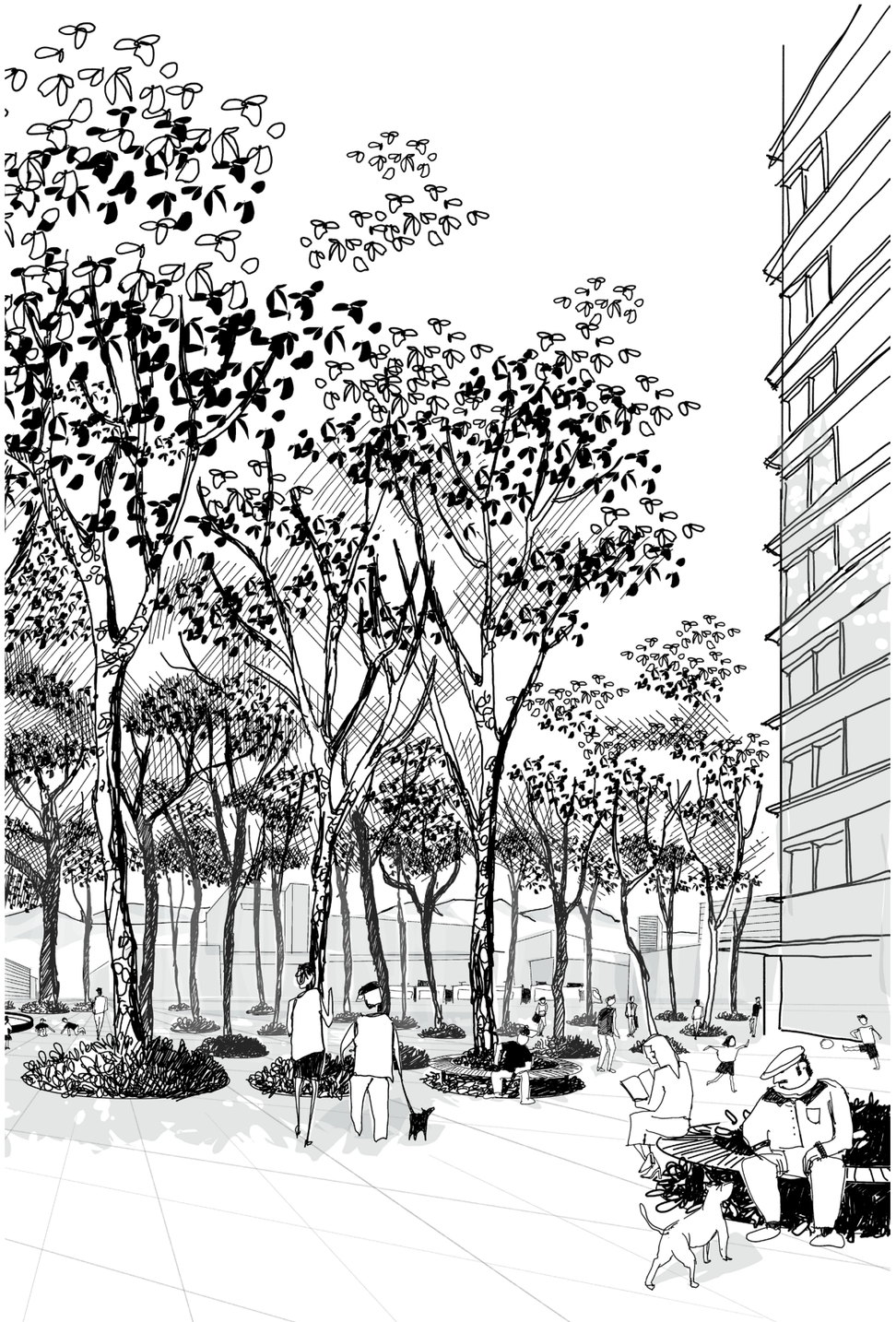
QUANTITÉ D'ARBRES :

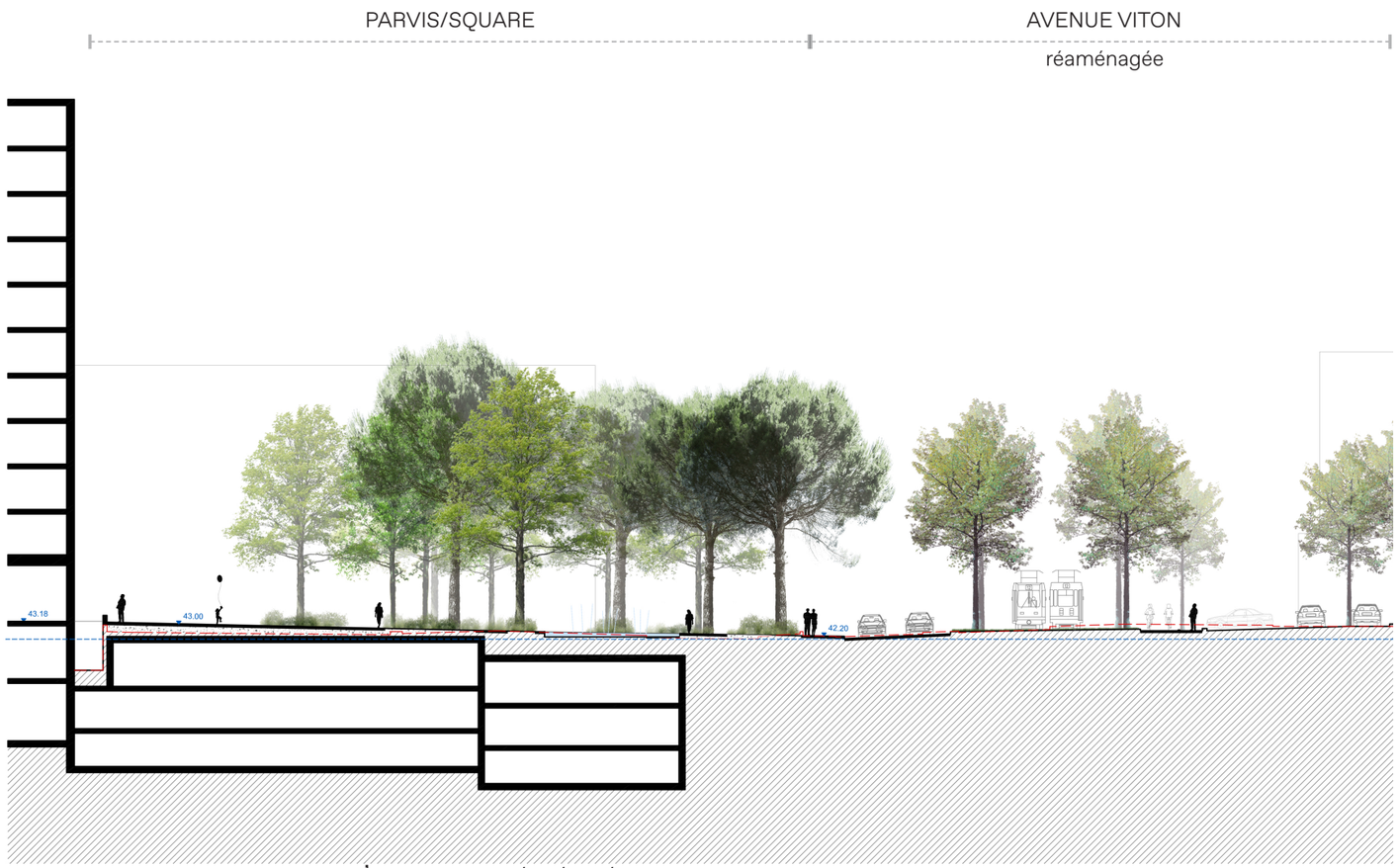
Existants :	10
Projetés :	31

USAGES :

Parvis et square de quartier
Ilot de fraicheur
Voie pompier
Vente à emporter

+
Fontaine / Brumisateur



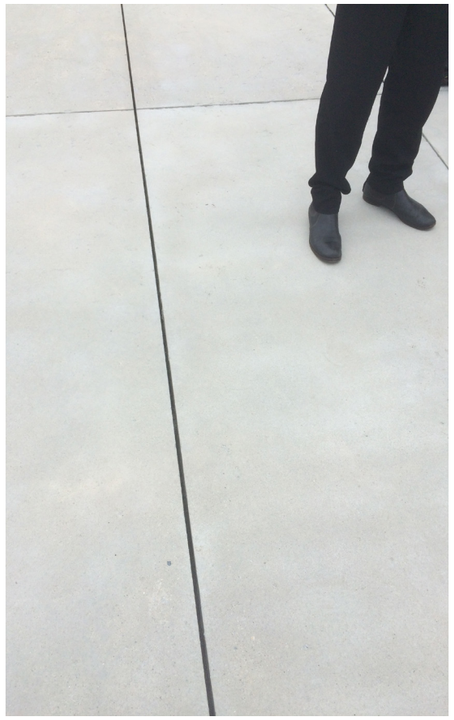


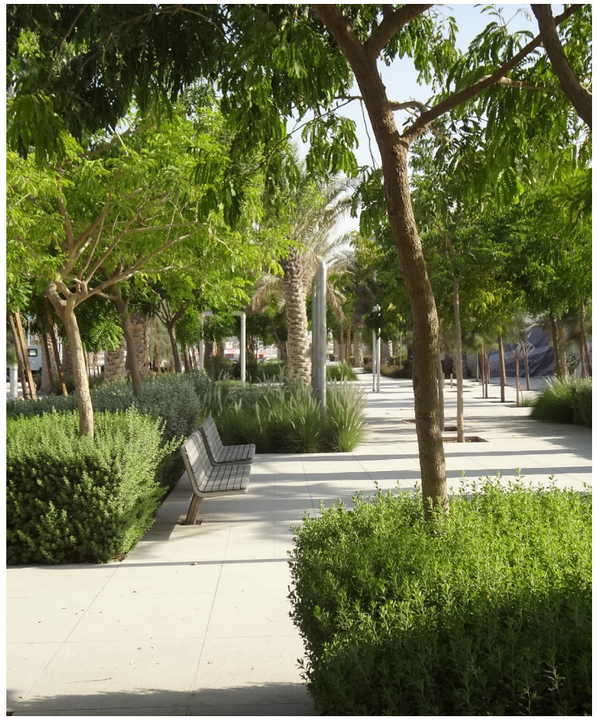
COUPE DE PRINCIPE SUR LE PARVIS ET L'AVENUE VITON RÉAMÉNAGÉE

3. ENTITÉS URBAINES & PAYSAGÈRES

PARVIS : RÉFÉRENCES









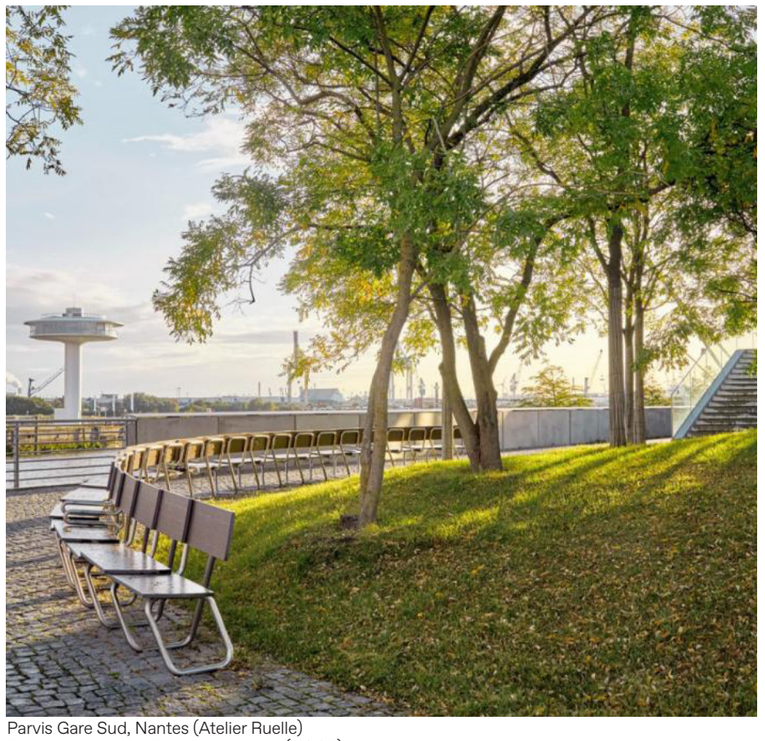


Presqu'île, Caen (MDP)





Lusail Boulevards, Doha - Qatar (MDP)
Autres références

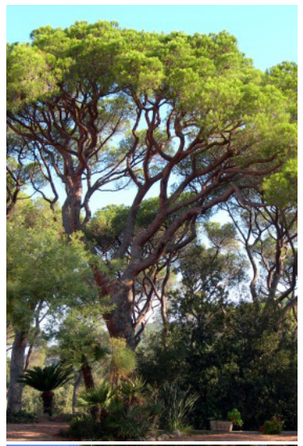


Parvis Gare Sud, Nantes (Atelier Ruelle)
Forecourt Theatre, Bregenz - Austria (VOGT)

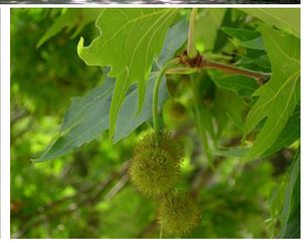
PALETTE VÉGÉTALE (non-exhaustive)

STRATE ARBORÉE











Platanus orientalis
Platane

Pinus pinea
Pin parasol







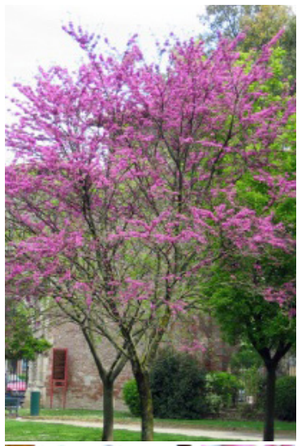


Celtis australis
Micocoulier

Quercus ilex
Chêne vert

STRATE ARBORÉE (3è grandeur)









Arbutus unedo
Arbousier

Cistus ladaniferus
Ciste ladanifère





Prunus Avium
Merisier

STRATE ARBUSTIVE & COUVRE-SOL





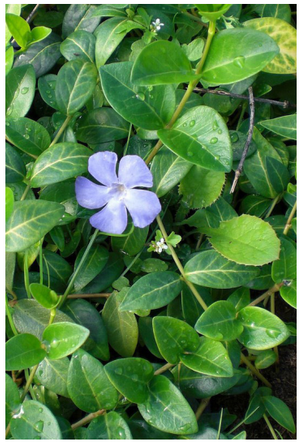




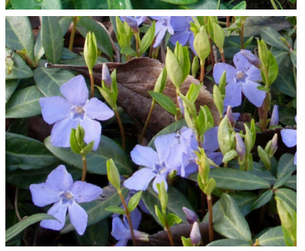
Syringa x Persica ‘Alba’
Lilas de Perse ‘Alba’

Myrtus communis
Myrte commun









Acanthus mollis
Acanthe

Vinca acutiloba
Pervenche

3. ENTITÉS URBAINES & PAYSAGÈRES
LES RELIEFS BOISÉS

Les ‘‘reliefs’’ constituent des dispositifs paysagers essentiels au bon fonctionnement du projet mais aussi à la réalisation de ses objectifs. .

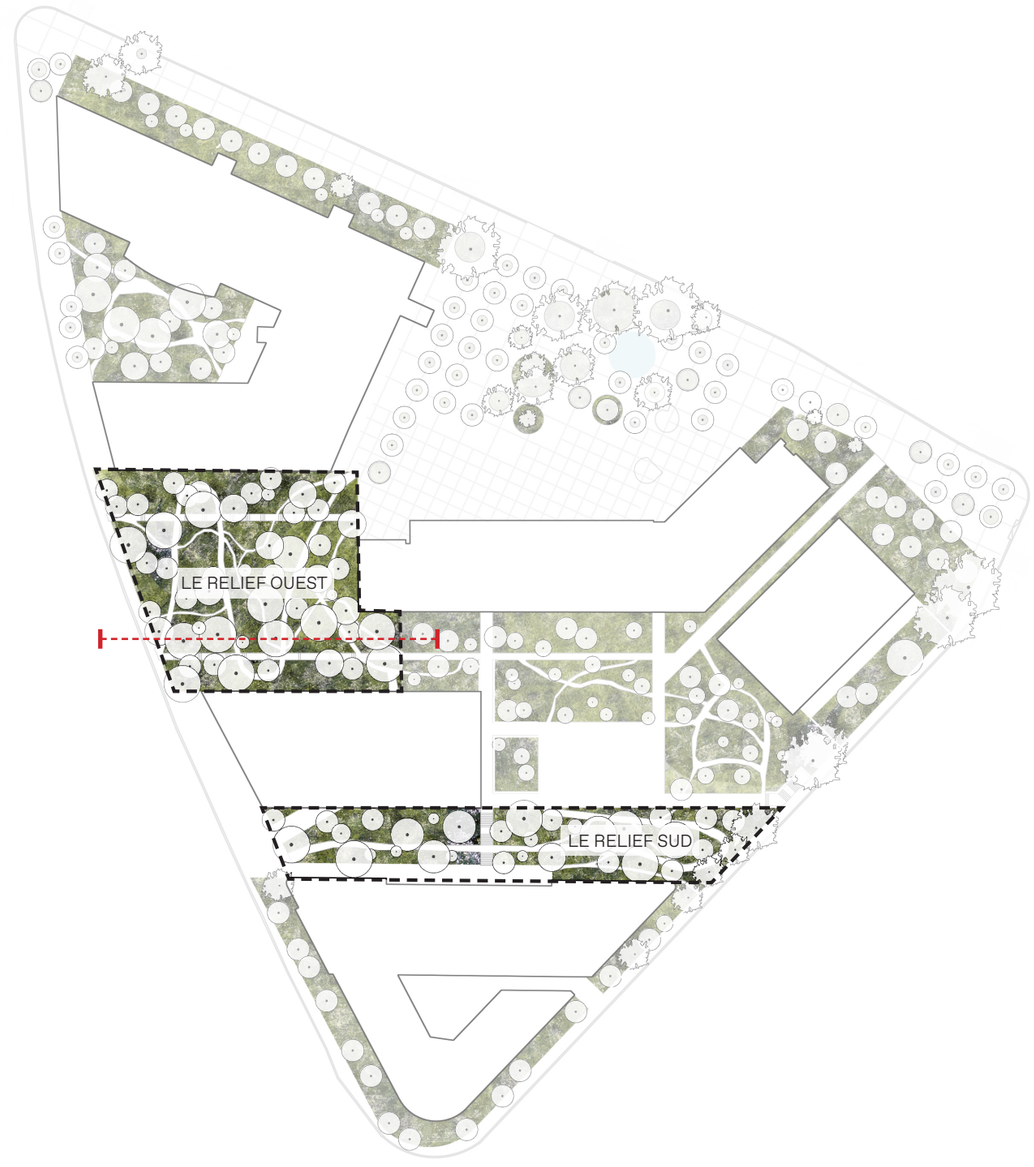
Ces vastes surfaces de remblais permettent en premier lieu de recomposer un socle topographique ininterrompu qui transcende les importantes ruptures de niveau existantes.
La présence de ces nouvelles surfaces paysagères doit en effet permettre aux habitants, aux riverains et aux autres usagers du site, de traverser le site de part en part de façon aiséé et qualitative.

Par ailleurs, ces surfaces permettent également de retrouver un sol perméable, support de paysage et de biodiversité.

En certains lieux, l’importance des remblais nécessaires et imposés par les dénivelés existants est telle qu’une reflexion approfondie sur la nature et la mise en oeuvre des matériaux devra être élaborée en phase APD.
Il s’agit peut-être ici d’une opportunité unique d’inscrire le projet dans une reflexion nationale autour du réemploi.

Les sols ainsi constitués doivent permettre l’installation, sur le temps long, de véritables morceaux de paysages, à l’image des pinèdes des environs de Marseille.

Les ‘‘reliefs’’ composeront ainsi d’importants îlots de biodiversité, sous forme de petites forêts urbaines, essentiellement supports de mobilité entre les différentes entités du projet et du quartier.







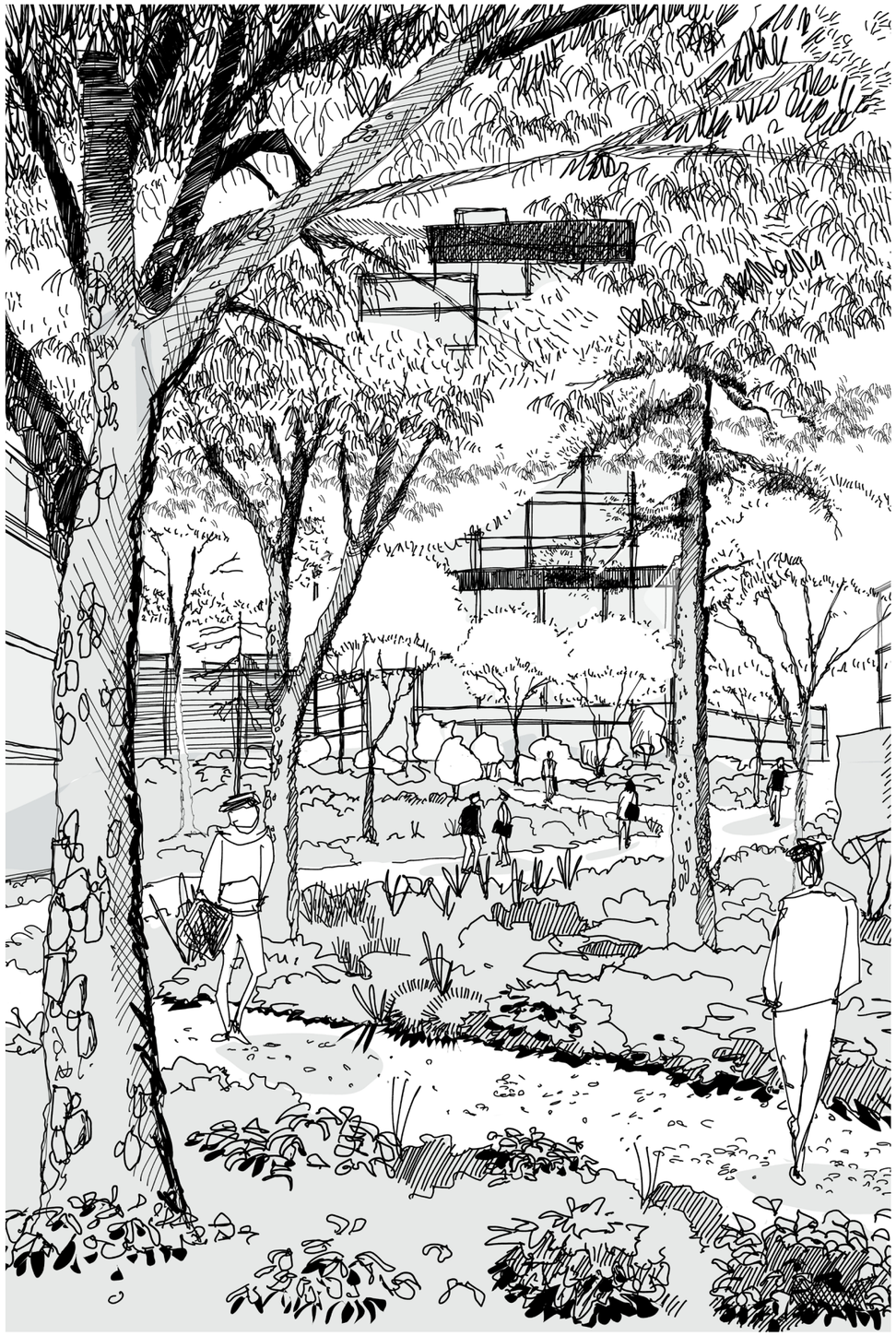


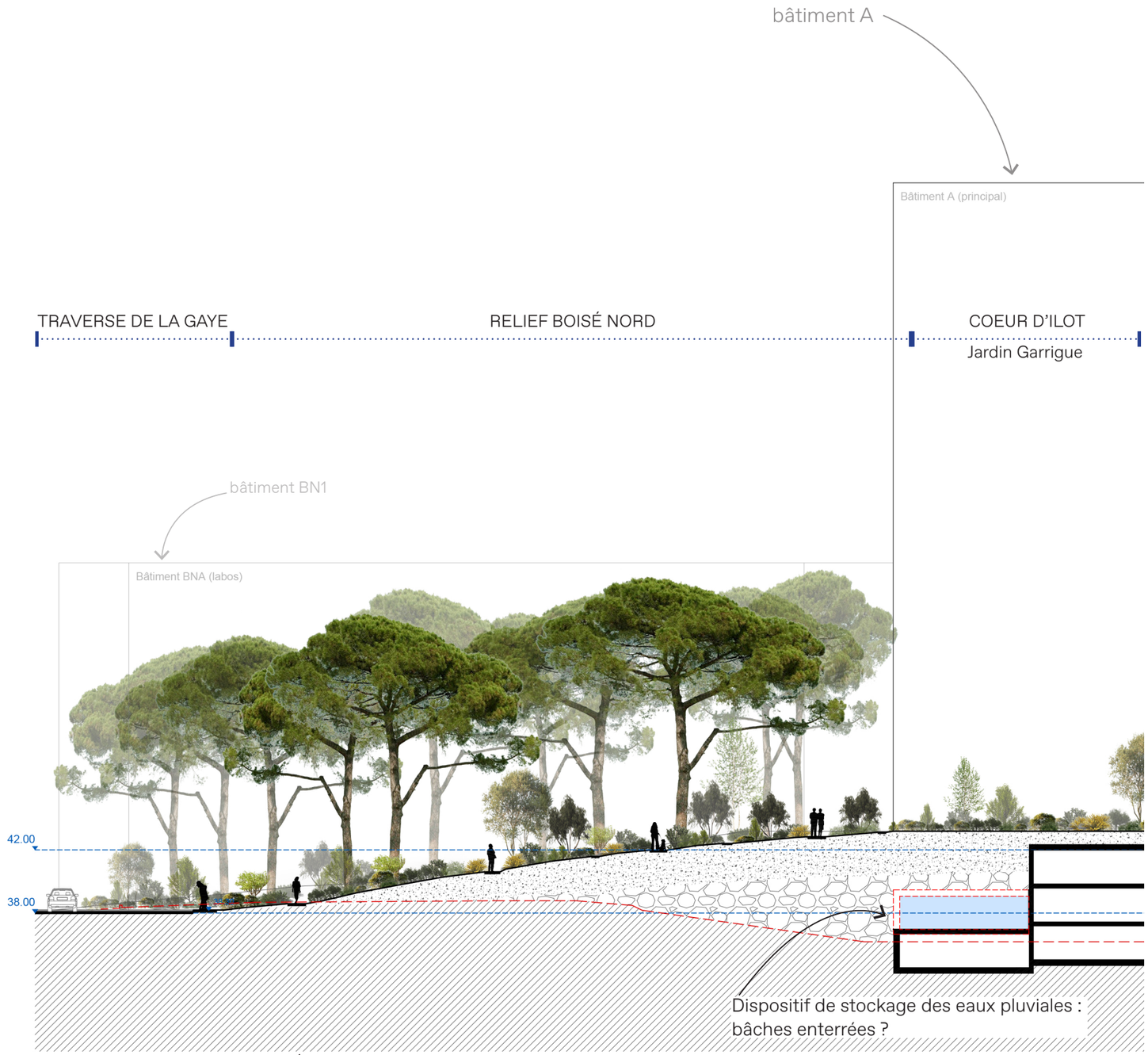
SURFACES :
Totale : 3 560m²
Minérale : 880m²
Végétale : 2 680m²

QUANTITÉ D’ARBRES :
Existants : 3
Projetés : 84

USAGES :
Déambulation
Accèssibilité PMR
Forêts urbaines
Îlots de biodiversité

DÉNIVELÉS :
Relief ouest : +4.90m
Relief sud : +4.13m





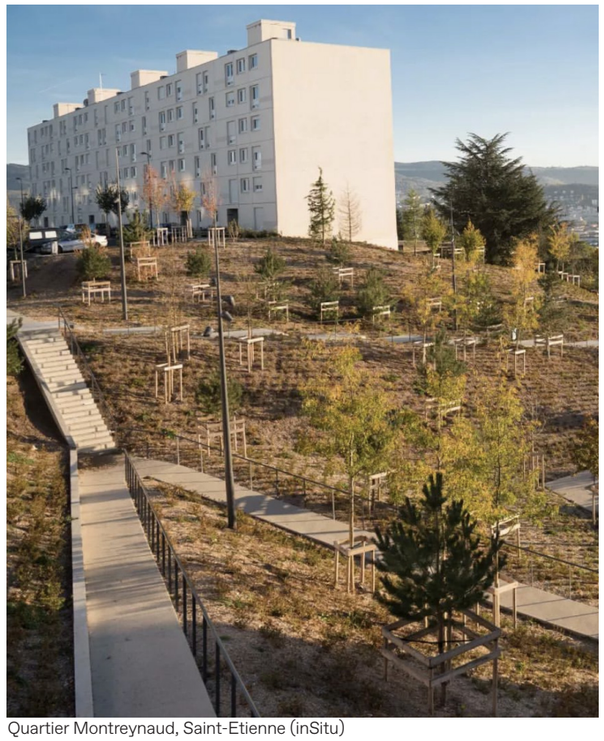
COUPE DE PRINCIPE SUR LE RELIEF BOISÉ OUEST

3. ENTITÉS URBAINES & PAYSAGÈRES

LES RELIEFS BOISÉS : RÉFÉRENCES









Quartier Montreynaud, Saint-Etienne (inSitu)



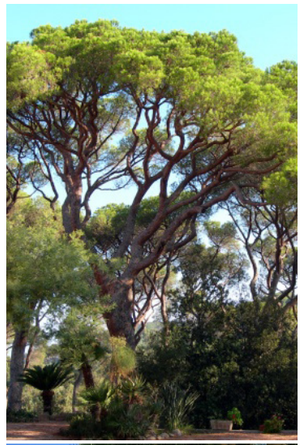


Monaco (MDP)

PALETTE VÉGÉTALE (non-exhaustive)

STRATE ARBORÉE








Pinus halepensis
Pin d'Alep

Pinus pinaster
Pin maritime

Pinus pinea
Pin parasol








Celtis australis
Micocoulier

Quercus ilex
Chêne vert

Quercus suber
Chêne liège

STRATE ARBUSTIVE











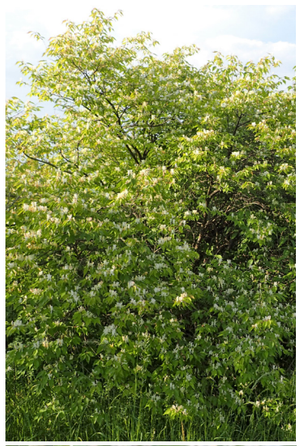

Arbutus unedo
Arbousier

Cistus ladaniferus
Ciste ladanifère

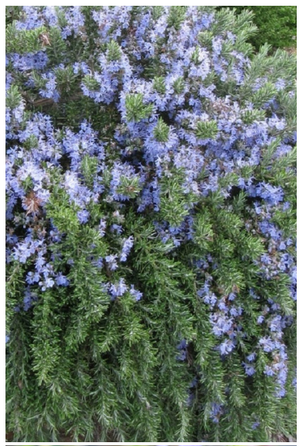
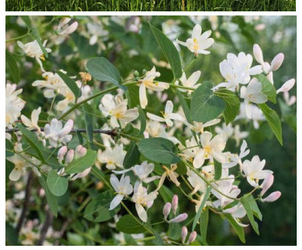
Cistus salviifolius
Ciste à feuilles de sauge

Juniperus coxycedrus
Genévrier cade

Laurus nobilis
Cornouiller mâle









Lonicera fragantissima
Chevrefeuille d'hiver

Myrtus communis
Myrte commun

Pistacia lentiscus
Pistachier lentisque

Phillyrea angustifolia
Filaire à feuilles étroites

Rosmarinus officinalis
Romarin

3. ENTITÉS URBAINES & PAYSAGÈRES
LE COEUR D'ILOT

Le centre de la composition agit un peu à la manière d'une clairière.
S'y installe un ensemble de milieux ouverts, caractérisé par une palette végétale basse et arbustive réminiscente des essences observables dans les garrigues de Provence.

Entièrement sur dalle, le coeur d'îlot s'implante sur la toiture du parc de stationnement existant.
L'ajout d'un complexe de 60 à 80cm d'épaisseur, constitué de terre végétale allégée, élève cet espace extérieur dans la continuité des rez-de chaussée du bâtiment principal tout en offrant l'épaisseur de substrat nécessaire au développement d'un véritable écosystème.

Les accès à Viton + se font au-travers de légères rampes d'accès intégrées à la végétation.

Au coeur du dispositif, une placette intérieure s'installe en balcon au-dessus du relief sud.
Ses dimensions (430m²) permettent d'y accueillir les activités et usages de la voisinée, qu'ils soient quotidiens ou évènementiels.

A l'est, un accès piéton permet de relier facilement la rue de l'Horticulture.

Au sud, le relief boisé permettant une connexion piétonne au bâtiment *Horticulture* est planté d'une importante strate arborée de première grandeur (pinède) dont l'ombre projetée facilite rafaichit le coeur d'îlot lors des fortes chaleurs estivales.





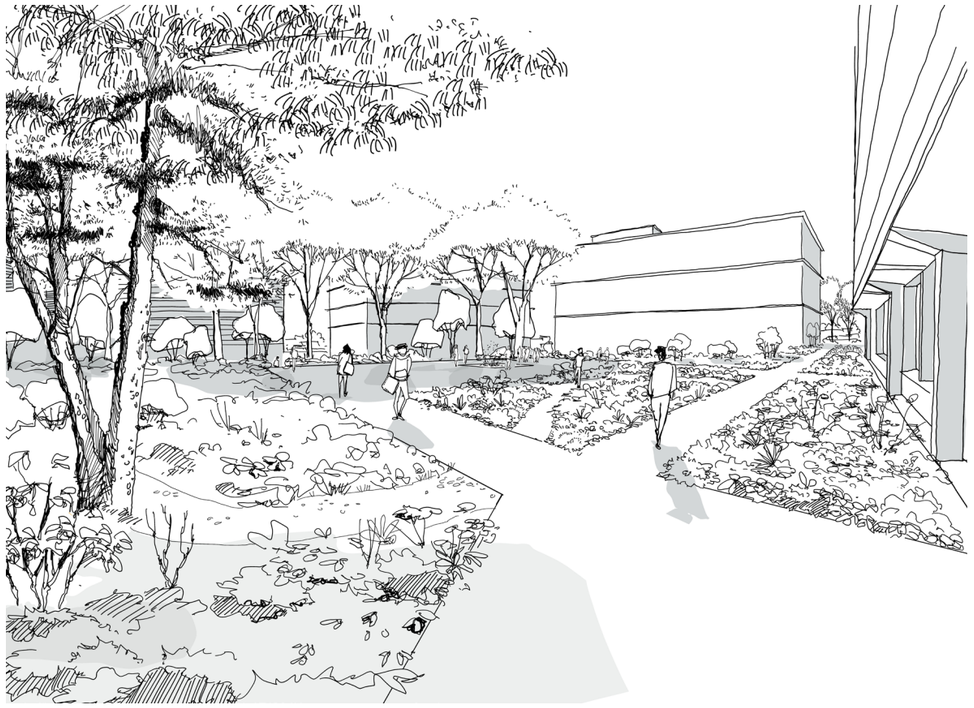




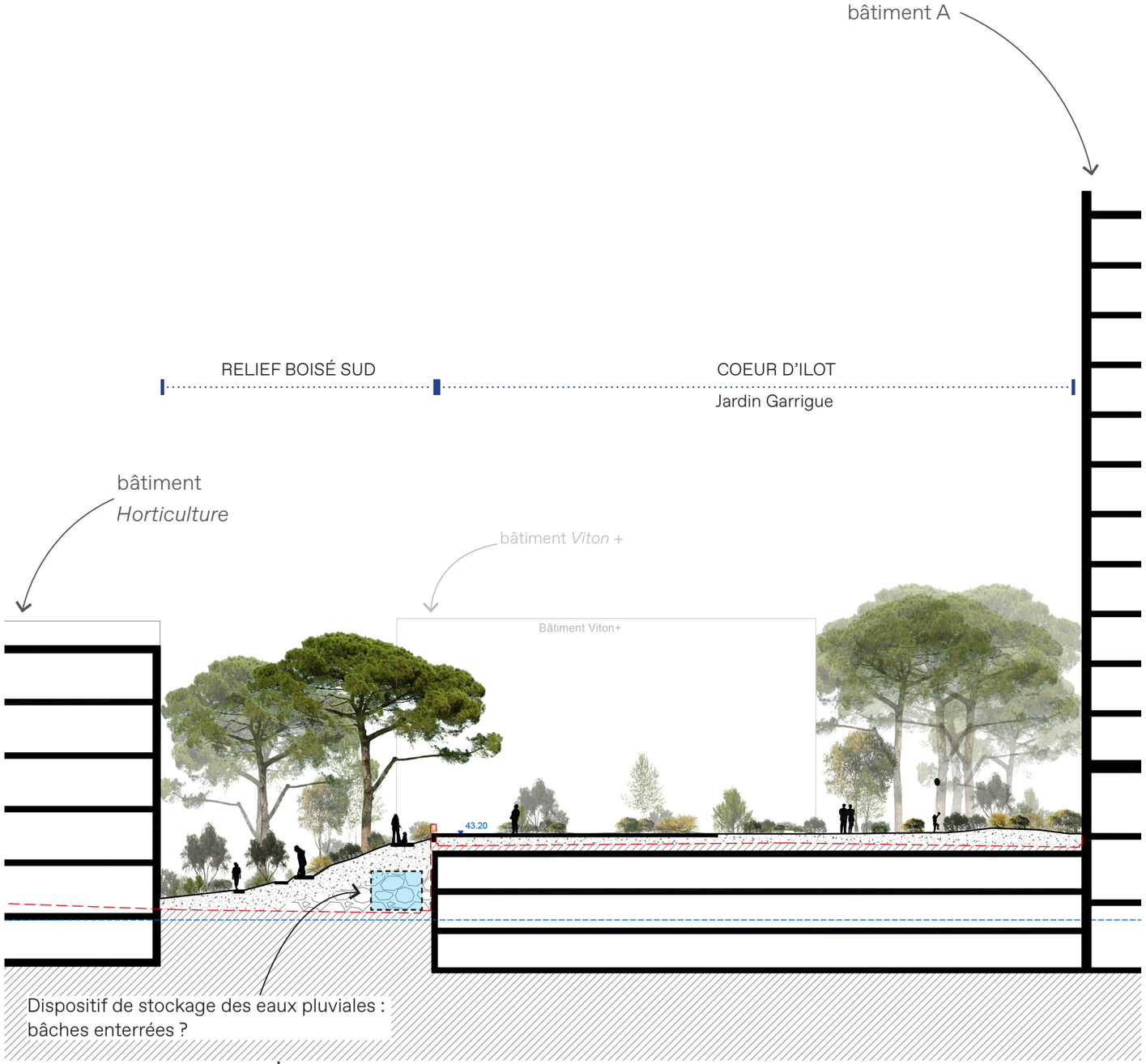
SURFACES :
Totale : 2 740m²
Minérale : 1 020m²
(dont Place intérieure : 430m²)
Végétale : 1 720m²

QUANTITÉ D'ARBRES :
Existants : 2
Projetés : 43 (3è grandeur)

USAGES :
Quotidiens & évènementiels à l'échelle de la voisinée
Déambulation
Rassemblements
Détente





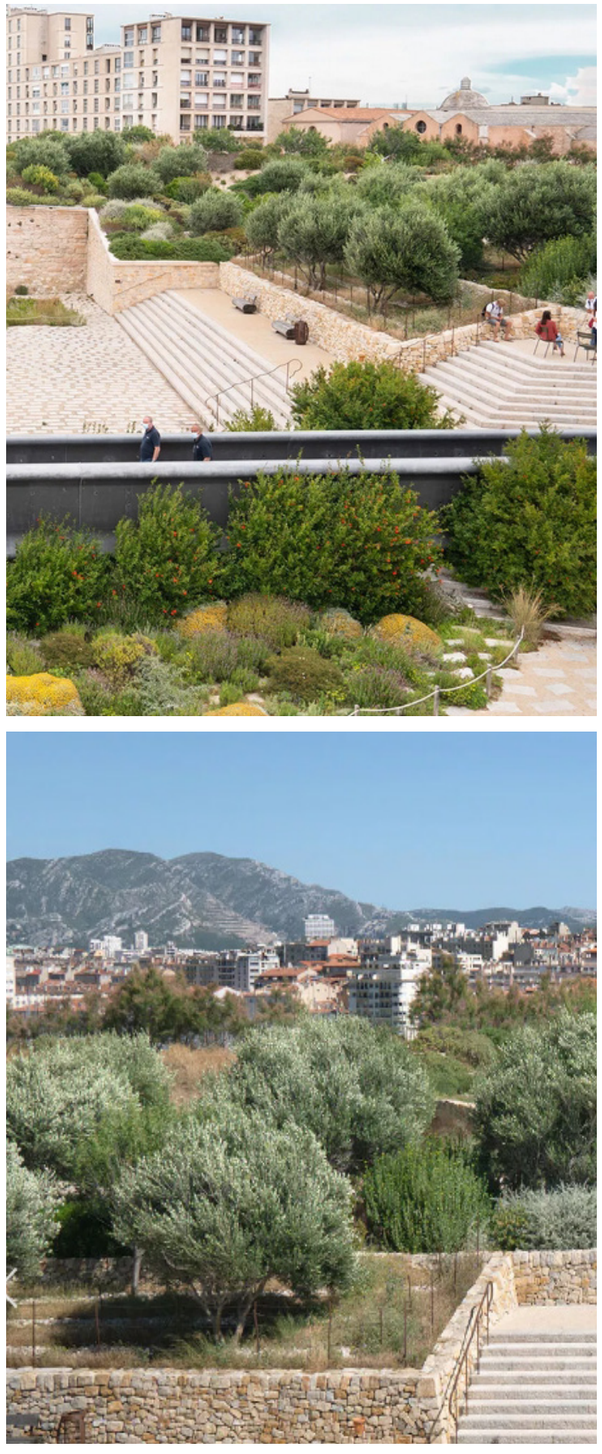


COUPE DE PRINCIPE SUR LE COEUR D'ILOT

3. ENTITÉS URBAINES & PAYSAGÈRES

LE COEUR D'ILOT : RÉFÉRENCES







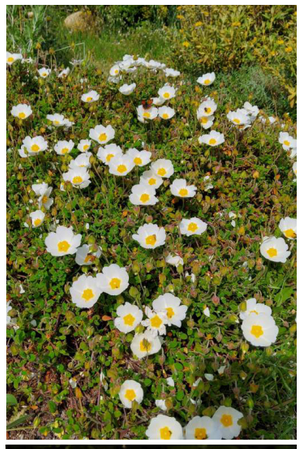


Jardin des Migrations, Marseille (APS)

PALETTE VÉGÉTALE (non-exhaustive)

STRATE ARBUSTIVE









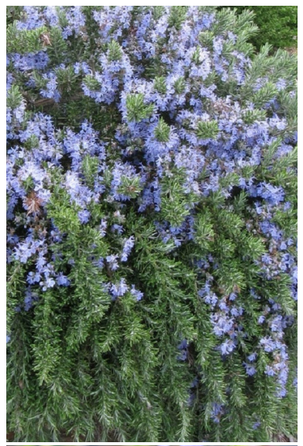

Arbutus unedo
Arbousier

Cistus ladaniferus
Ciste ladanifère

Cistus salviifolius
Ciste à feuilles de sauge

Cistus albidus
Ciste cotonneux







Myrtus communis
Myrte commun

Pistacia lentiscus
Pistachier lentisque

Phillyrea angustifolia
Filaire à feuilles étroites

Rosmarinus officinalis
Romarin

STRATE COUVRE-SOLS & HERBACÉES










Deschampsia cespitosa
Canche cespiteuse

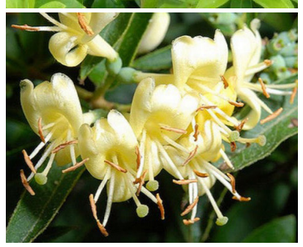
Euphorbia characias Wulfenii
Euphorbe des garrigues

Lavandula angustifolia
Lavande officinale

Lavandula stoechas
Lavande papillon







Centranthus ruber albus
Valériane blanche

Lonicera acuminata
Chèvrefeuille rampant

Rubus tricolor
Ronce ornementale

Stipa tenuissima
Cheveux d'ange

3. ENTITÉS URBAINES & PAYSAGÈRES
LE JARDIN INTÉRIEUR

Ce petit espace intérieur au bâtiment BN1 doit tout d'abord s'adapter aux contraintes topographiques imposées par les différents seuils du bâtiment et le niveau de la rue de la Gaye auquel il doit se raccorder.

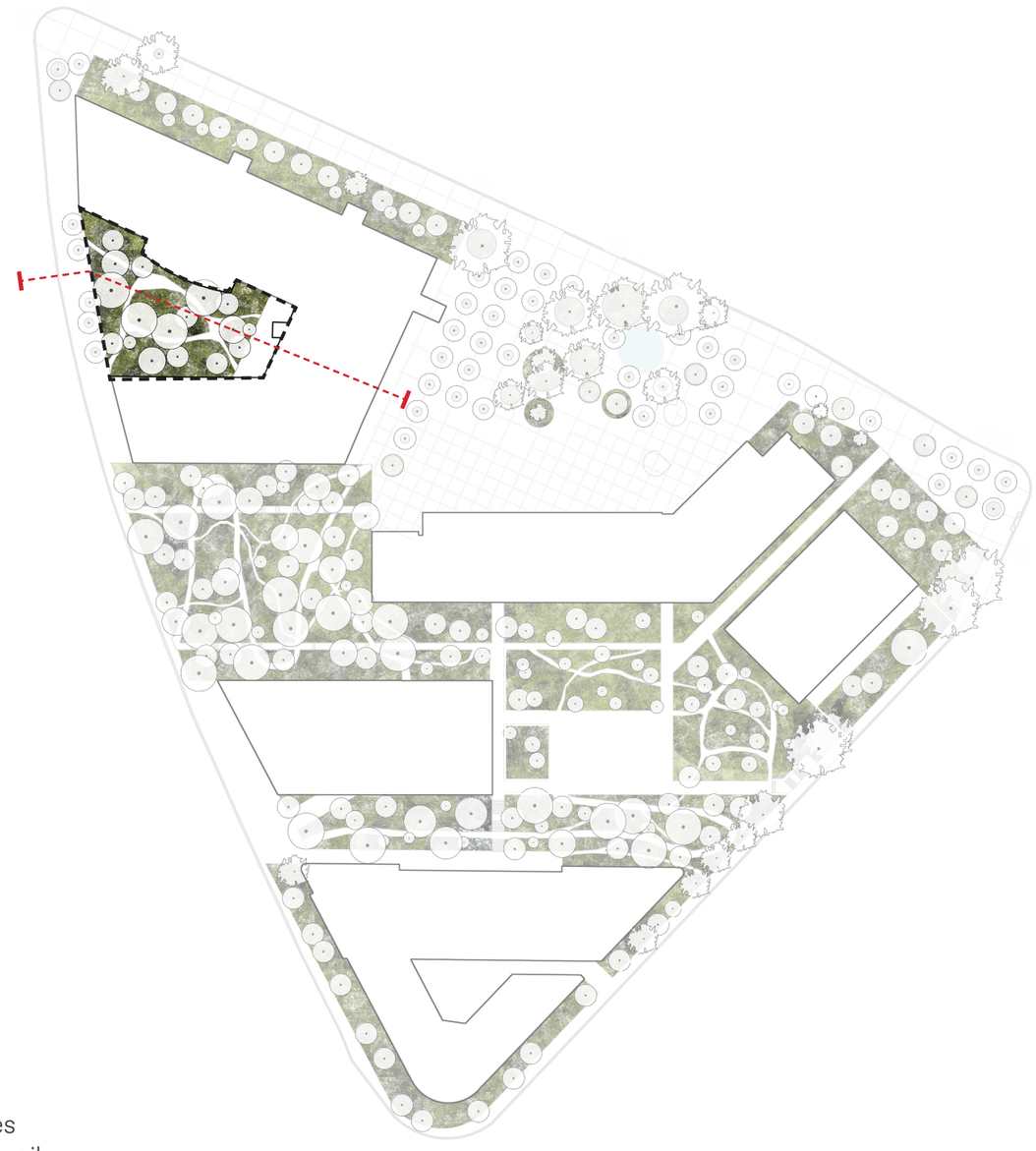
Peu d'accès donnent sur cet espace qui reste toutefois perceptible depuis l'intérieur des bâtiments qui l'entourent.

Il est donc conçu comme un hâvre boisé, à la topographie douce mais certaine, et principalement à destination des personnels des bureaux alentours.

Une plantation d'arbres de première grandeur doit permettre d'occuper l'espace aérien disponible afin de rendre perceptible la présence du jardin aux étages supérieurs tout en constituant un important îlot de fraicheur.

Au sol, une strate arbustive locale compose un paysage rustique traversé de quelques sentes sinueuses invitant à la déambulation. Quelques alcôves contituent autant de lieux appropriables au quotidien.

Il doit évidemment s'agir d'un espace à la composition simple et à l'entretien facile.









The Monk›s Garden, Isabella Steward Garden Museum, Boston · MVVA

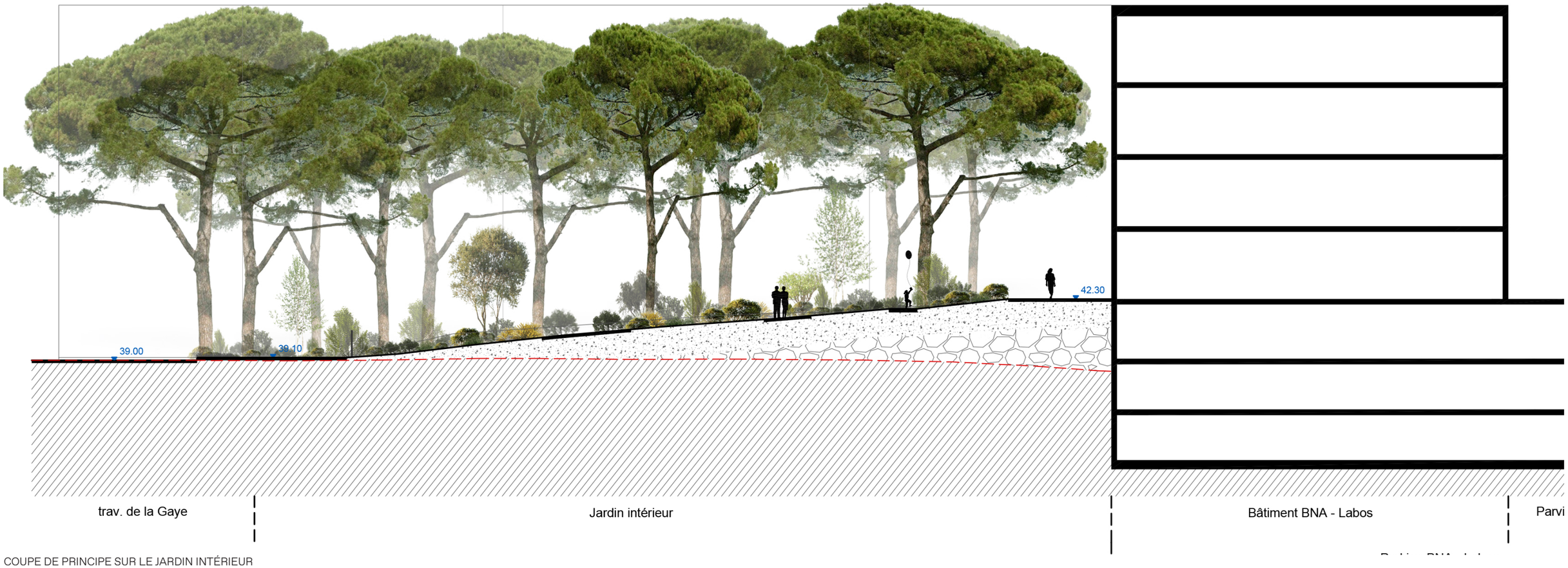
SURFACES :
Totale : 840m²
Minérale : 200m²
Végétale : 640m²

USAGES :
Détente des employés
Cadre de vie et de travail
Ilot de fraicheur

QUANTITÉ D'ARBRES :
Existants : 0
Projetés : 22

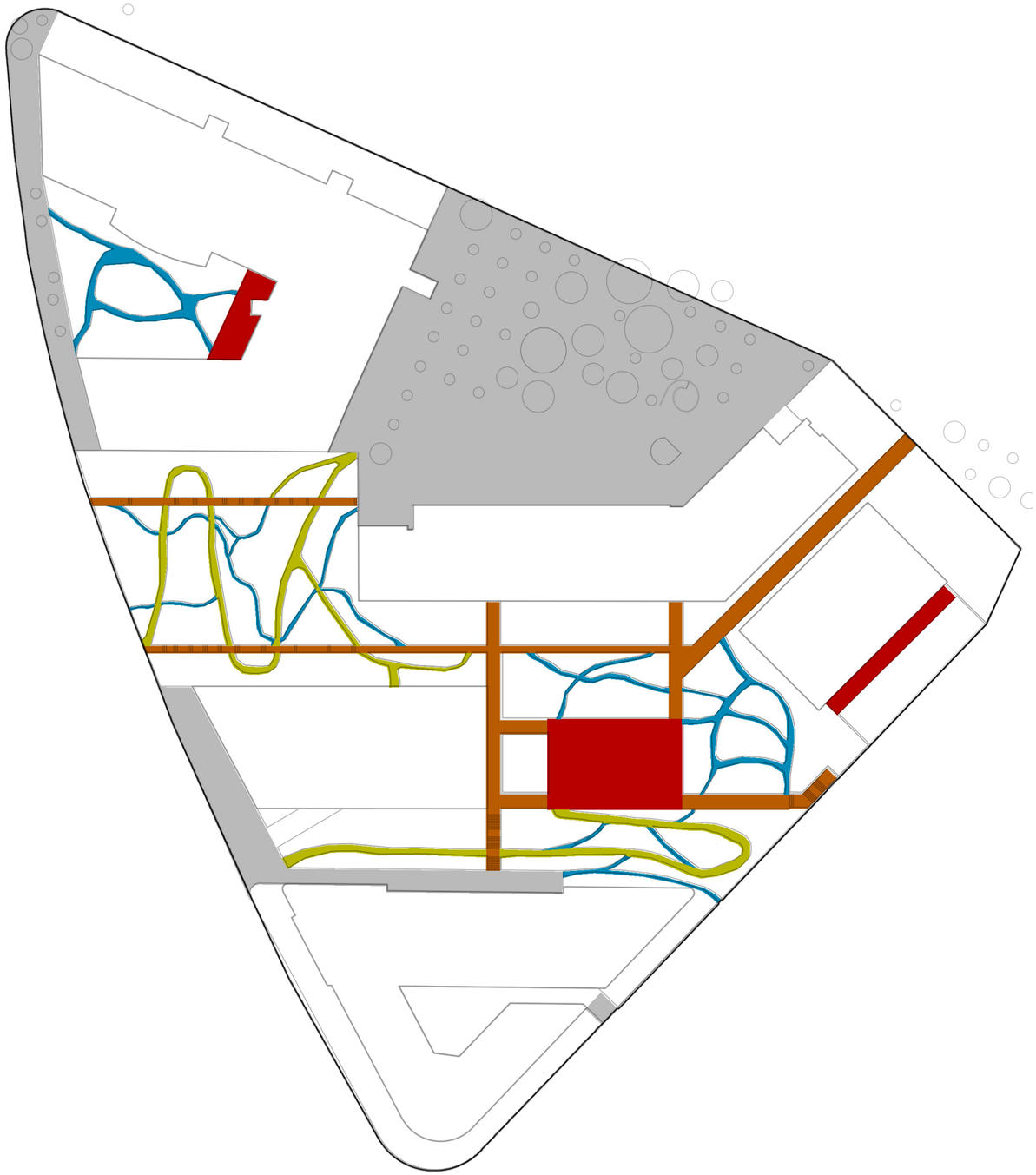
DÉNIVELÉ :
+3.30m

TRAVERSE DE LA GAYE | Trottoir étendu | JARDIN INTÉRIEUR | BÂTIMENT BN1 | PARVIS



COUPE DE PRINCIPE SUR LE JARDIN INTÉRIEUR

4. COMPOSANTS
CHEMINEMENTS, SURFACES MINÉRALES & MATÉRIALITÉS



PARVIS ET INTERFACES PUBLIQUES
4 500 m²

Le parvis, ainsi que les autres interfaces minérales du projet avec les espaces publics, doivent évidemment être traités de manière qualitative mais aussi technique, car il s'agit de surfaces amenées à répondre à un grand nombre d'usages et de sollicitations.
A ce titre, l'emploi d'un béton clair, lisse voire poli, ou d'une pierre calcaire semble particulièrement approprié par leurs résistance et durabilité mais aussi par leur caractère urbain.


Béton clair poli


Pierre calcaire

PLACETTES INTÉRIEURES
620 m²

Les quelques placettes présentes au sein du site constituent d'importants lieux d'usages potentiels, à la fois quotidiens et évènementiels.

A ce titre, leur traitement doit être particulièrement qualitatif. L'utilisation de la pierre calcaire, à la fois locale et chaleureuse, est une possibilité à ne pas écarter.



Pierre calcaire



Revêtement minéral semi-perméable

CHEMINEMENTS PRIMAIRES
700 m²

Les cheminements primaires sont directs et permettent à l'îlot Viton d'offrir une véritable perméabilité urbaine à ses usagers.
Leur implantation est généralement linéaire et, de ce fait, permet une lecture franche de la topographie du site.
Ainsi, un certain nombre de ces cheminements sont marqués par la présence de volées de marches.



Béton clair poli



Stabilisé

CHEMINEMENTS SECONDAIRES / ACCESSIBILITÉ PMR
370 m²

Un certain nombre de cheminements secondaires sillone le site, proposant une alternive aux parcours plus directs des cheminements primaires. Leur implantation est plus sinueuse et permet une traversée plus lente, et plus immersive des différents espaces traversés.
Si le site est intégralement accessible aux PMR, c'et grâce à cette typologie de cheminements.



Béton clair poli



Stabilisé

SENTIERS
340 m²

Un réseau de sentes informelles parcourt les surfaces paysagères créées. Il offre une expérience immersive des différents milieux permettant une véritable appropriation du site par ses usagers.

Les matérialités utilisées ici sont davantage rustiques et s'adaptent au terrain et à sa topographie.



Callade



Stabilisé gravillonné

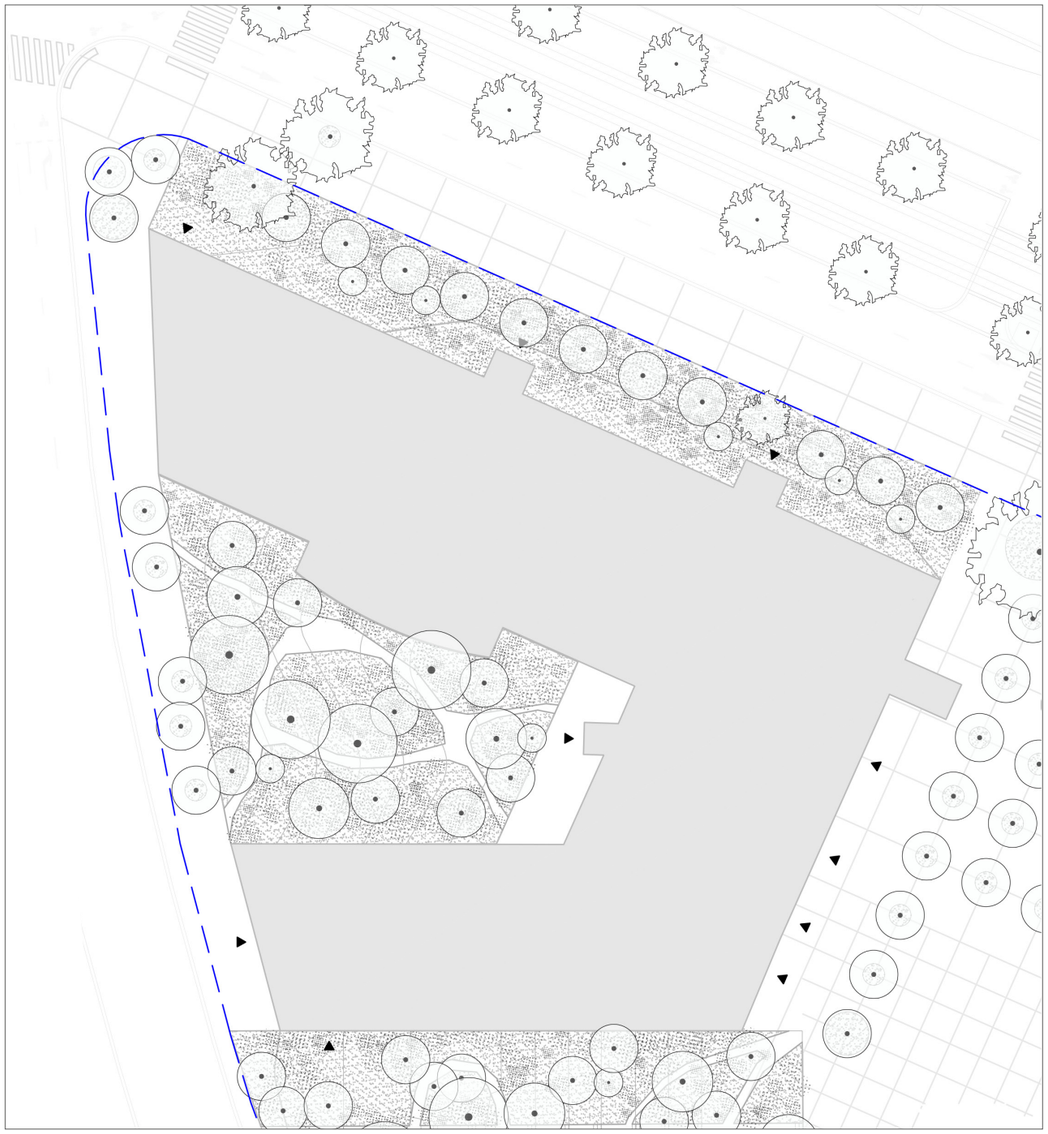


Emmarchements rustiques en bois ou en pierre

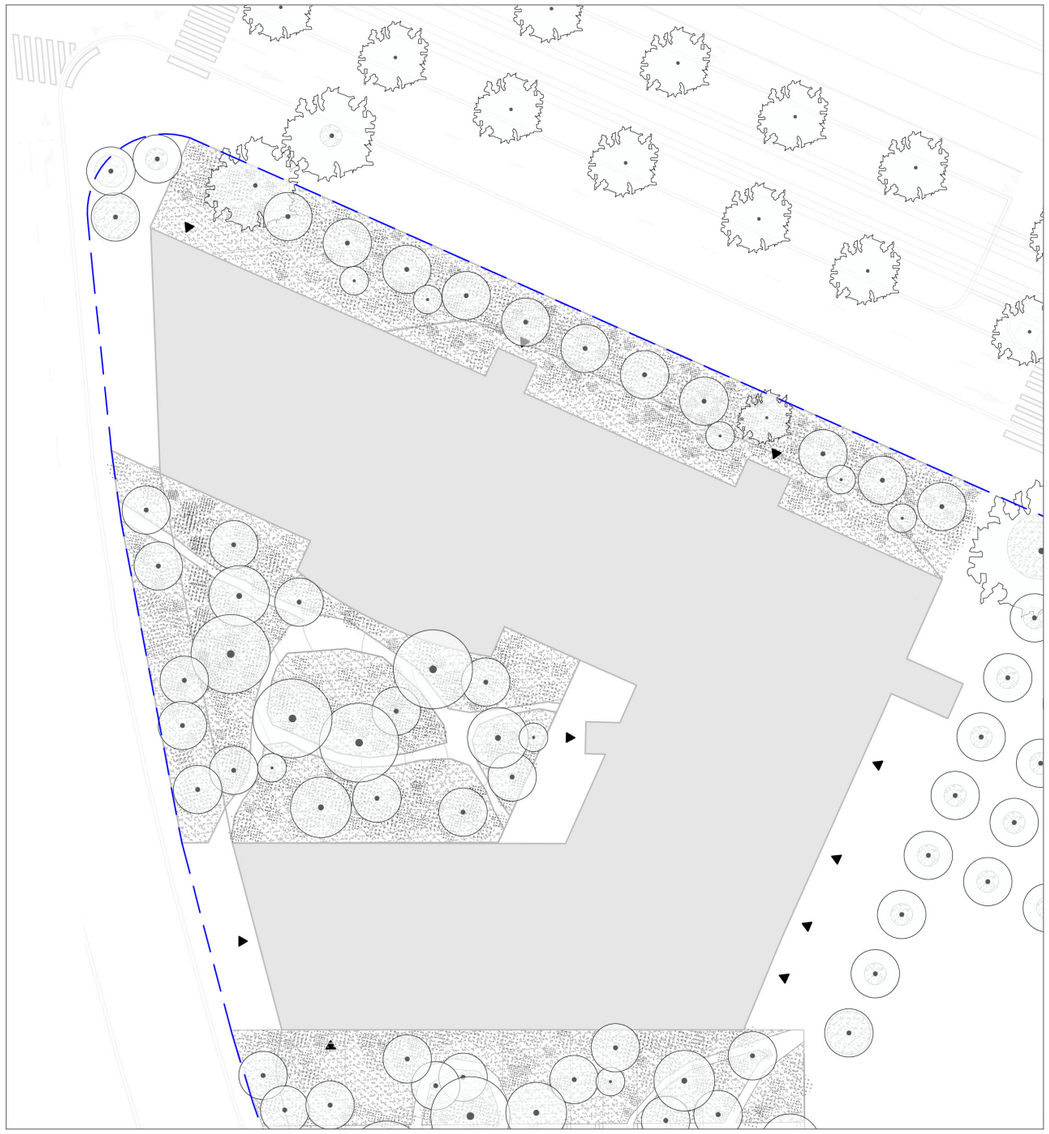
5. VERS L’APD

FACADE JARDINÉE LE LONG DE LA TRAVERSE DE LA GAYE : 2 APPROCHES

L’EXEMPLE DE L’INTERFACE ENTRE LE JARDIN INTÉRIEUR ET LA TRAVERSE DE LA GAYE

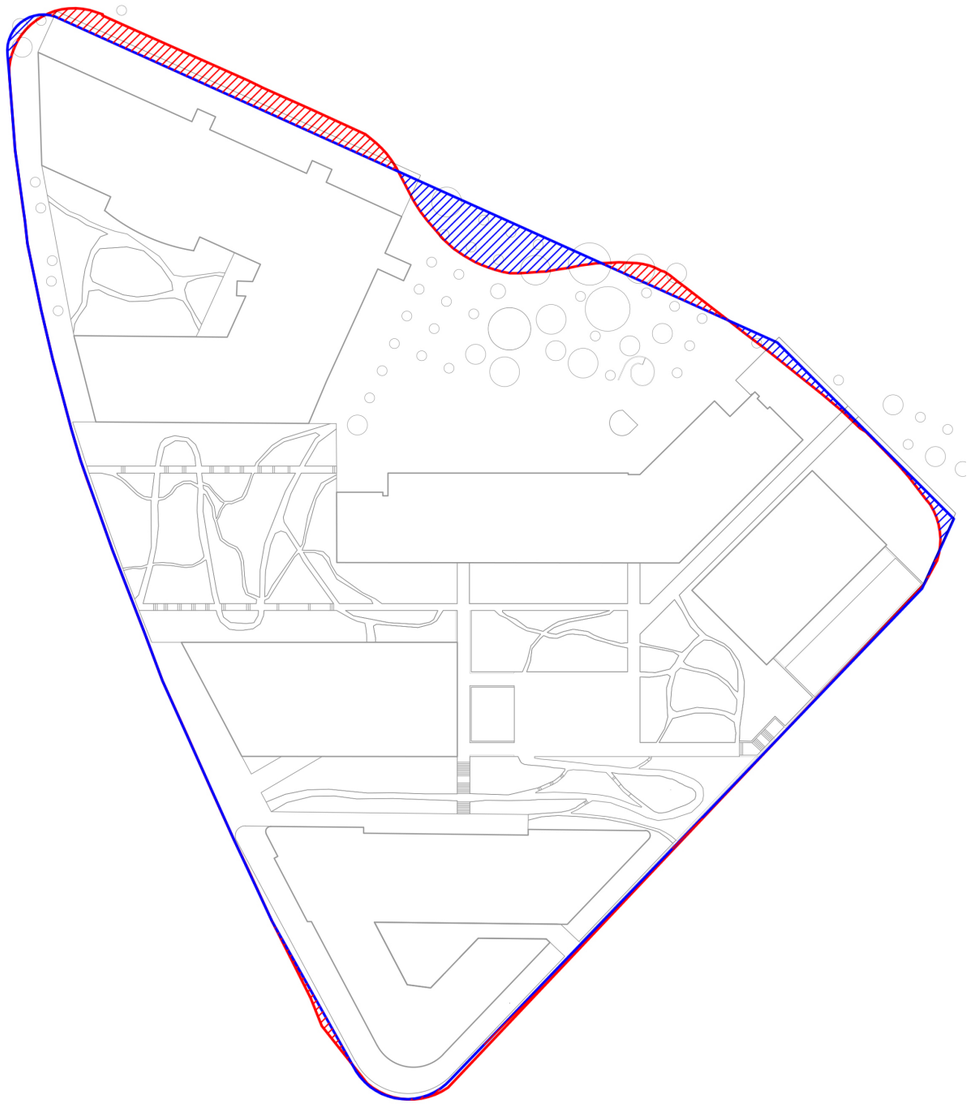


APPROCHE 1 (préférée) :
L’emprise des espaces verts est alignée aux façades donnant sur la Traverse de la Gaye.
Le trottoir public, aux dimensions très réduites, s’en trouve élargi.
Une ponctuation d’arbres vient animer la promenade au droit des surfaces végétales, participant au caractère jardiné de cette façade urbaine
A terme, une restitution de la largeur du trottoir au domaine public peut éventuellement être envisagée.



APPROCHE 2 (initiale) :
Les surfaces végétales s’étendent jusqu’à la limite foncière, définissant des ‘‘alcoves’’ minérales au droit des pignons, formant une succession de petits parvis tout au long de la promenade.
Le trottoir public conserve ses dimensions réduites.
Les surfaces plantées apparaissent comme venant ‘‘investir’’ l’espace de la rue (sans toutefois s’implanter sur une emprise publique). Ce dispositif participe également à l’émergence de la façade urbaine jardinée le long de la Traverse de la Gaye.

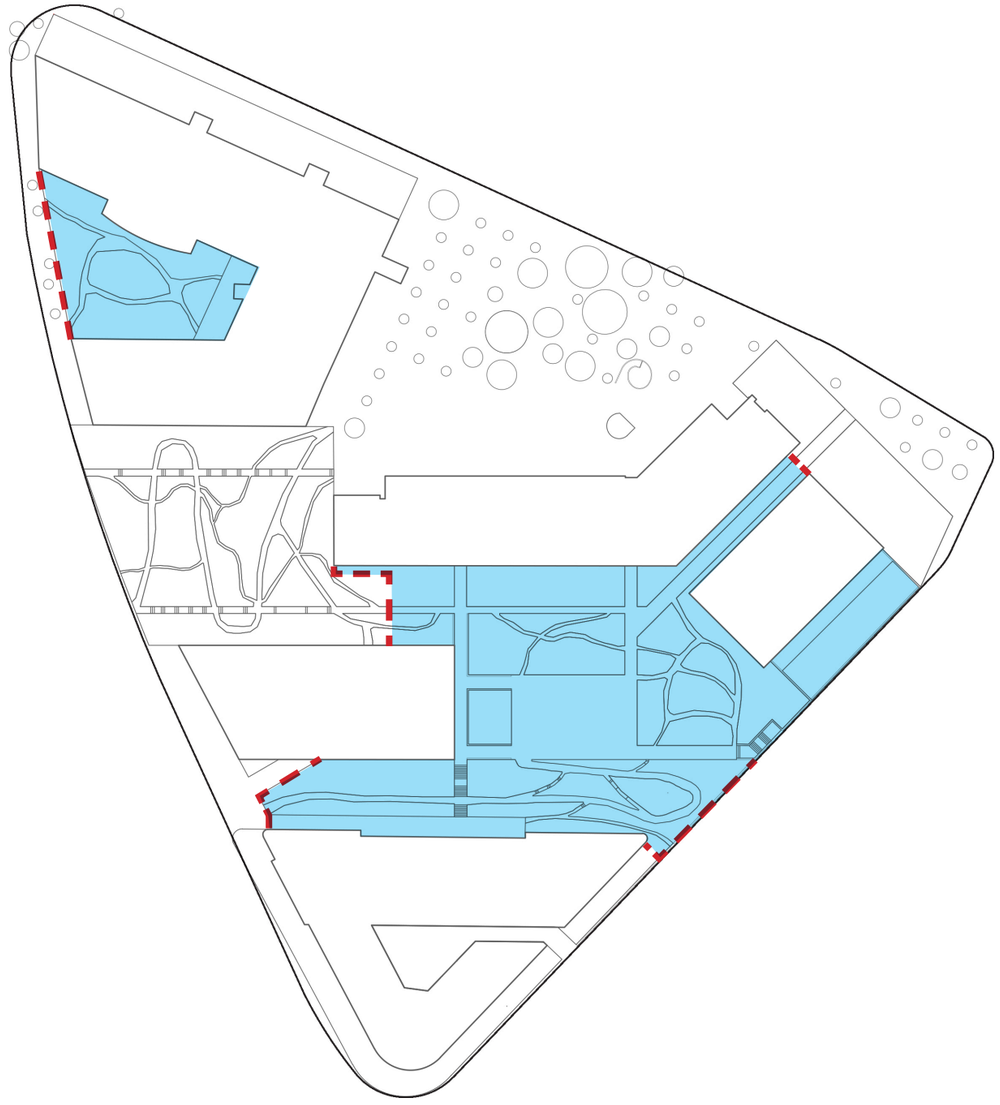
DOMANIALITÉ PRIVÉ/PUBLIC



DÉFINITION DE L'EMPRISE FONCIÈRE PRIVÉE

Surface proposée comme à rétrocéder à l'espace public

Périmètre proposé : - 37m²
Espace public actuel à intégrer à l'emprise foncière privée



TRAITEMENT DES DOMANIALITÉS ET POSITIONNEMENT DES LIMITES SEPARATIVES :

Proposition d'implantation des clôtures (barreaudage vertical simple) et délimitation des surfaces sujètes à contrôle d'accès (ouverture dans la journée)