

FONCIER SOUS DENSIFIÉ DOMAINE BASTIDAIRE

- Recyclage / Reconversion
- Densification / Intensification**
- Démolition / Reconstruction
- Démolition / Renaturation

Château Valmante

Marseille (13)

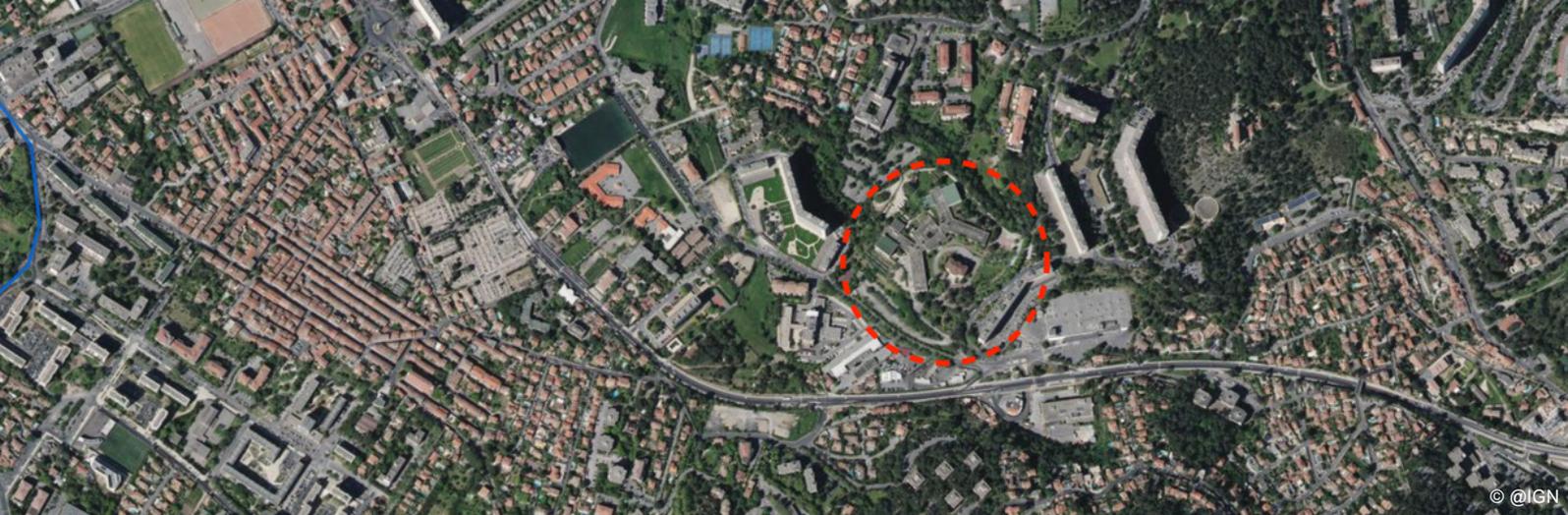
Un domaine bastidaire accueillant un programme de 600 logements



© @Le Moniteur

Construit en 1855 par Joseph Granval, "le roi du sucre", le château est d'abord appelé Château de Redon. Le nom de Valmante n'est donné que lors de la vente du bien à Louis Mante. La famille des Mante, dont l'épouse n'est autre que la sœur d'Edmond Rostand, font du château un rendez-vous pour les fêtes mondaines. Lors de la Seconde Guerre mondiale, le Château est réquisitionné par la marine allemande. A la libération en 1944, il accueille une réunion secrète entre les généraux Eisenhower, Marshall, Montgomery et Bradley, menant à la victoire Allié.

En 1959, la Sécurité Sociale devient propriétaire et l'aménage en centre de rééducation spécialisé dans la prise en charge des affections de l'appareil locomoteur et neurologiques. Le centre de rééducation déménage en 2016 et l'UGECAM (Sécurité Sociale) s'installe à Sainte-Marguerite car les locaux étaient devenus indaptés. L'UGECAM organise alors un appel à projet que Bouygues Immobilier remporte en 2016.



OBJECTIFS

Le projet vise à la réalisation d'une importante opération de logements pouvant bénéficier du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) avec l'arrêt Valmante. Le permis de construire obtenu porte sur la réalisation de 642 logements répartis sur 7 bâtiments autour du château conservé. La Bastide quant à elle fait l'objet d'un appel d'offre privé (Bouygues n'a pas vocation à la garder), pour l'accueil de services encore non déterminés : centre médical, crèche, bureaux...

ENVIRONNEMENT URBAIN

La Bastide est localisée dans un tissu urbain très hétérogène caractérisé par des barres d'immeubles des années 60-70 allant du R+10 au R+12 au nord, un tissu pavillonnaire au sud et la proximité du Parc National des Calanques.

REPÉRAGE FONCIER

Le déménagement de l'UGE CAM a constitué une opportunité pour la construction de ces logements. La taille de la parcelle de 5,5 ha est aussi un indicateur permettant de repérer des espaces potentiellement sous dense en milieu urbain.

PROPRIÉTAIRE	Bouygues immobilier
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Didier Rogeon / Carta & Associés / Architectes singuliers
EXPLOITANT DU SITE	Jardins d'Arcadie (Résidence Services Seniors)
EMPRISE BÂTIE	35 000 m ² de surface de plancher
EMPRISE FONCIÈRE	5,5 ha dont 1,5 ha d'espace boisé classé
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Bouygues immobilier - Jardins d'Arcadie - La Française - CDC Habitat

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Un appel d'offre a été lancé par UGECAM en août 2016.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le PLU de Marseille approuvé en 2015 classait la zone en UT correspondant aux tissus discontinus de types collectifs denses et/ou à densifier.
- » Le permis de construire était en accord avec le zonage. Il prévoyait une densité moindre que ce que permettait théoriquement le PLU.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Une concertation a été mise en place avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, la mairie centrale et la mairie de secteur, UGECAM, ainsi que les architectes répondant à l'appel d'offres, et les riverains.
- » Aucun recours n'a été déposé sur le permis de construire.

LABELLISATION

- » Prix régional de la Pyramide d'Argent fédération des promoteurs immobiliers.
- » Label énergétique BBC RT 2012 pour l'ensemble des immeubles.

AUTRES LEVIERS

- » L'emprise de la parcelle permet la construction de nombreux logements qui assure l'équilibre financier de l'opération.

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

- » Il y avait de l'amiante dans les anciens bâtiments du centre de rééducation.

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE

- » Le PLU protégeait la bastide au titre du patrimoine bastidaire. "Le bâtiment ne devra pas être dénaturé et il devra conserver sa composition, ses matériaux et ses éléments de décor (notamment, le fronton qui surmonte la porte d'entrée, cintré, interrompu, à volutes rentrantes encadrant un médaillon, la frise qui court sur l'étage d'attique, et les balustres). Aucune modification de toiture et de façade n'est possible."
- » Contraintes liées à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L 123.1.5) : préservation de l'intégrité du bâtiment (façades, couverture), maintien d'un espace de déférence suffisant tout autour du bâtiment, conservation de percées visuelles pour maintenir la visibilité de l'édifice.
- » Un Espace Boisé Classé est présent sur une partie du domaine (1,5 ha). Bouygues s'est saisi de cette donnée d'entrée pour privilégier la végétation des interstices entre les bâtiments.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» La proximité du BHNS déjà prévue avant le lancement de l'opération et l'arrivée prochaine du Boulevard Urbain Sud ont permis de rassurer les riverains sur les problématiques de desserte» L'intégration paysagère du projet a été un aspect fondamental pour garder la Bastide en élément totem du projet en ne faisant pas dépasser la hauteur des nouvelles constructions» La densité proposée est moins forte à la livraison du projet que prévue initialement afin de préserver les espaces boisés et les conforter (plantation d'arbres)» Mise en valeur de la Bastide existante, comme l'élément totem du projet.	<ul style="list-style-type: none">» La résidence est fermée et l'usage du parc est réservé aux résidents (possible ouverture en fonction de la destination future de la bastide).» La transition entre la Bastide et les immeubles de bureau aurait nécessité un adoucissement, par une composition paysagère plus riche et de qualité.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » La réalisation du BHNS avec l'arrêt Valmante a impulsé d'autant plus la réalisation du projet.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Une répliquabilité possible mais une vigilance doit être apportée sur les opérations d'ajout de capacités constructives quant aux densités proposées (à taille humaine/vivable/désirable) et à la préservation d'éléments patrimoniaux (bastide ou petit patrimoine).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Terrains de grandes emprises autour de Bastide très présents sur le territoire métropolitain.
- » Foncier appartenant aux établissements publics tels que l'APHM ou la Sécurité Sociale et l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (APHM).

Sources

<https://www.lemoniteur.fr/article/chateau-valmante-a-marseille-prix-regional-des-pyramides-d-argent.1966599>

<https://www.lemoniteur.fr/article/chateau-valmante-au-sommet-des-pyramides.1966819>

<https://www.laprovence.com/actu/en-direct/4919804/1818-marseille-la-nouvelle-vie-du-chateau-valmante.html>

<https://www.bouygues-immobilier.com/chateau-valmante/chateau-valmante-plus-de-160-ans-dhistoire>

<https://www.youtube.com/watch?v=MfdXeJYifhI>

entretien avec Cyril Quentin, Manager de projets

Contact

Cyril QUENTIN

Manager de projets

Bouygues Immobilier

c.quentin@bouygues-immobilier.com

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org