

REGARDS

OCTOBRE 2023 | ÉDITION ROOFTOP DAY MARSEILLE

LES TOITS

L'avenir des villes a du potentiel

L'héritage latin a donné la part belle à la toiture tuile en pente, donnant ainsi à nos villes une forte homogénéité de la « cinquième façade ». L'écriture moderne a rendu cet espace en hauteur, peu vu depuis l'espace public au sol, très technique pour ventiler, refroidir les immeubles. Pourtant, depuis longtemps, à un saut de puce de nos territoires, tout autour de l'arc méditerranéen, les toits sont investis et utilisés de tout autres façons. Ils permettent tour à tour d'être un espace de rencontre privé, un endroit où prendre le frais, les soirs d'été, de récupérer ou chauffer l'eau... Plus que la simple cinquième façade, le toit méditerranéen est à la racine même du phénomène « rooftop », développé aux États-Unis à la fin du XIX^e siècle et repris ensuite comme un des principes de l'architecture moderne. Cet espace est aujourd'hui au cœur de tous les enjeux. À l'heure où l'exigence est de refaire la ville sur la ville, les toits représentent un formidable potentiel de construction et d'intensification urbaine. Mais à l'ère de la société post-Covid, les toits peuvent également apporter une réponse intéressante aux aspirations de rencontres et de vie à l'air libre. Finalement, ce foncier aérien, gisement urbain contemporain, met en tensions deux exigences pour la fabrique de la ville, dans toutes ses acceptions : espace d'intensification, endroit de socialisation ou lieu d'adaptation au changement climatique ?

LES HISTORIQUES

XIX^e



Château de Maraljehan



Villa Bon Abri

XIX^e - XX^e



Allées de Meilhan



Allées Gambetta

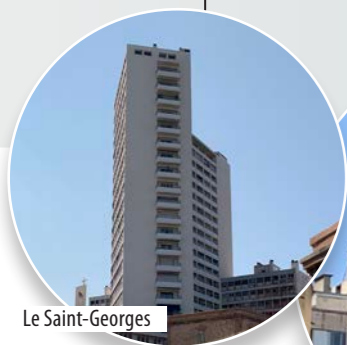
1952



la Cité Radieuse

UNE EXPÉRIENCE PRIVÉE

1963



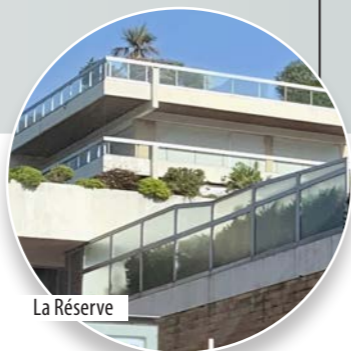
Le Saint-Georges

1965



Mermoz-Rodocanachi

1970



La Réserve

1975



Pullman Prado

1978

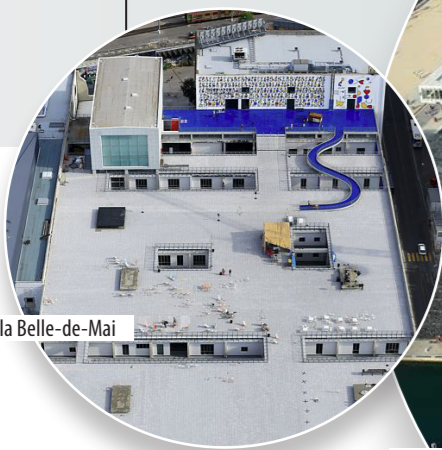


Le Grand Pavois

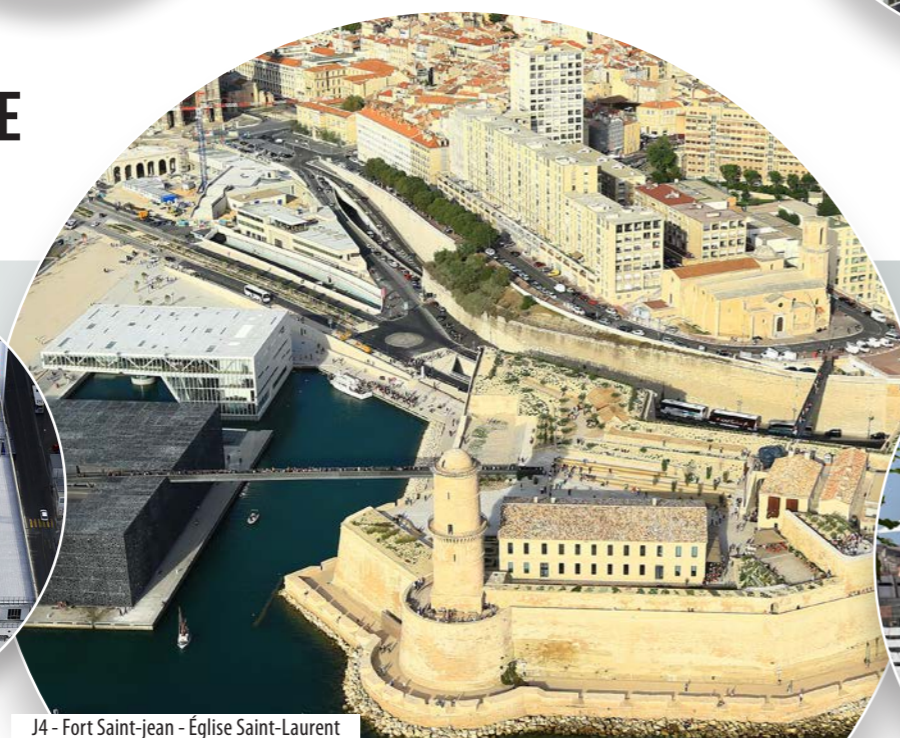


MARSEILLE S'ILLUSTRE

2013



Friche de la Belle-de-Mai



J4 - Fort Saint-jean - Église Saint-Laurent

2020



Ciel Rooftop



Îlot Renault

2022



Smartseille



AVA

PAROLES D'ACTEUR

« L'UTILISATION DES TOITS, UN ENJEU DE LA VILLE DURABLE MÉDITERRANÉENNE »



Aurélie COUSI

Directrice générale - Euroméditerranée

Dans le contexte de l'intensification urbaine, les toits sont une opportunité dont la valeur est fréquemment sous-estimée par l'aménagement urbain, l'architecture, la planification urbaine... Les toits apparaissent ainsi comme des ressources permettant de répondre à plusieurs enjeux : une ressource spatiale, sociale, énergétique, de qualité de vie, environnementale et climatique.

Avec l'objectif de développer une Ville Méditerranéenne Durable, l'EPAEM porte, dans l'ensemble des réalisations sur le territoire de l'OIN, une attention particulière aux usages en extérieur et au cadre de vie sous ce climat ainsi qu'aux enjeux environnementaux. Ainsi, par le développement de l'utilisation des toits, l'EPAEM se veut démonstrateur de l'intensification et de l'optimisation des espaces disponibles dans la ville dense. A titre d'exemples, des opérations à venir sur le périmètre prévoient un accès au toit : parking Silo sportif, Cité scolaire internationale, groupe scolaire des Fabriques, La Tulipe, IMVT et plusieurs opérations de logements (ilots des Fabriques, ilots Cazemajou, les Echelles).

Cet enjeu est déjà porté depuis longtemps par l'EPAEM sur l'OIN. La friche Belle-de-Mai, le MUCEM, le musée Regards de Provence, Les Terrasses du Port, le groupe scolaire Ruffi ainsi que plusieurs bâtiments de logements (ilot M5, AVA, Smartseille... ou encore plus récemment Vilumia, 4C2A Marciano) ont été réalisés dans cette logique d'utilisation des toits.

Dans le cadre des nouvelles opérations immobilières, l'EPAEM souhaite systématiser la possibilité de valoriser les toitures. Sur les toits des bâtiments de logements, un objectif de 80 % de toitures accessibles est visé dans la première vie du bâtiment afin de permettre leur utilisation à l'avenir. 25 % des toitures doivent être prévues pour accueillir des fonctions collectives ou privatives. Enfin, les autres toitures sont productives d'énergie ou végétalisées et contribuent à la gestion des eaux de pluie.

Pour les immeubles tertiaires, de nombreux défis restent à relever : il existe des freins réglementaires et normatifs importants, empêchant en grande partie leur usage. Ils représentent toutefois, en termes de surfaces disponibles et de positionnement, un enjeu pour permettre l'amélioration des conditions de travail, la potentielle introduction de mixité programmatique au sein de l'immeuble et à l'échelle d'un quartier.

Afin de permettre l'évolution des toitures tertiaires dans le futur, l'EPAEM fixe les objectifs aux opérateurs : que sous 28 m (limite avec IGH tertiaire), 80 % de toitures soient accessibles et 25 % prévues pour accueillir des fonctions collectives ou privatives et qu'au-dessus de 28 m, les toitures soient productives d'énergie ou végétalisées.

Retrouvez prochainement
la publication complète sur :
www.agam.org

agam
AGENCE D'URBANISME DE
L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Louvre & Paix - La Canebière
CS 41858 - 13221 Marseille cedex 01
☎ 04 88 91 92 90 ✉ agam@agam.org

Toutes nos ressources @ portée de clic sur www.agam.org
Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter

Directeur de la publication : Frédéric Bossard
Rédaction : Carluccio Laurent, Samper Céline- Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam
Photographie Laure-Agnès Caradec : Camille Moirenc
Marseille - Octobre 2023 - Numéro ISSN : 2266-6257 / © Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise