

Salma Khoudmi – Chargée de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ; EPA Euroméditerranée

Le travail d'Euroméditerranée prend naturellement en compte la densité. Il y a deux grandes phases :

EUROMED I : M5 (2004-2008), DES TYPOLOGIES HYBRIDES

Îlot M5
COS : 2,4
Parcelle : 18 645 m²
Emprise bâtie : 62%
Hauteurs : R+1 – R+6
365 logements, 2437 m² de commerces

→ *Densité contenue (COS : 2,4)*
→ *Diversité des typologies et volumes*
→ *Venelles, seuils et placettes : transition maîtrisée de l'intime au collectif*



L'îlot M5 est parmi les premières opérations conçues, avec une densité assez mesurée pour un COS de 2,4. Aujourd'hui, les COS sont beaucoup plus élevés. Les paramètres arbitrant le choix de la densité diffèrent à chaque fois. Ce travail est intéressant dans sa transition du privé du public avec des systèmes d'espaces semi-privés/semi-publics. L'accès au logement se fait en traversant une succession de scènes depuis l'espace public jusqu'au logement.

L'opération se distingue par une hybridité des formes typologiques. De nouvelles constructions se mélangent à des infrastructures réhabilitées. La diversité de formes architecturales participe à créer cette composition. Cette opération se penche sur la transition de l'intime au public et l'hybridité des formes architecturales.

Ensuite est venue l'expérimentation du parc habité où le même architecte a travaillé sur l'îlot ouvert. Si le précédent était plus des macro-lots, ce projet est dans un secteur urbain. L'idée s'est construite autour du parc habité : on habite un paysage. La continuité du paysage se fait dans l'articulation avec le bâti. Ce projet interroge les interactions avec le vent, les brises marines, la ventilation, la création d'un rapport au cœur d'îlot et au paysage.

EUROMED I : PARC HABITE (2014-2022) - TYPOLOGIE DE L'ÎLOT OUVERT

Îlot 28 Nord - Construit
COS : 4,3
Parcelle : 2717m²
Emprise au sol : 59%
Hauteurs : R+3 – R+18
161 logements

→ *Emprise au sol réduite*
→ *Perméabilités paysagères et climatiques (vent et brises marines)*

→ *Hauteurs importantes (jusqu'à R+18) et densité élevée (COS 4,3)*
→ *Ombres portées*



L'objectif était de limiter au maximum l'emprise au sol tout en levant une assez forte densité avec un important COS de 4,3. Cela induit des formes très élancées qui se dessinent dans le paysage. Certains bâtiments vont jusqu'au R+7.

Cette expérience est réellement source de débats et de questionnements, puisque le quartier est senti et perçu comme dense par les habitants. Faut-il penser la densité avec des seuils ? Y a-t-il des seuils max de hauteur, d'emprise au sol, devant être régulés et limités ? Cela interroge la possibilité de maintenir une continuité de cette densité, en prenant en compte la création d'une certaine massivité

et la perception du paysage dans la hauteur par les habitants. Cette perception du paysage et de la densité sera sensiblement différente pour un piéton, ce qui doit aussi être pris en compte.

EUROMED II : SMARTSEILLE (liv. 2017), DES USAGES MUTUALISES

Smartseille – Macrolot construit

COS : 3 – 3,5
Parcelle : 2,7 ha
Hauteurs : R+1 – R+17
400 logements, 23 000 m²
bureaux, 3000 m² commerces
et services



→ *Mutualisation usages et services :*

- *Toiture terrasse*
- *Conciergerie*
- *Parking mutualisé (foisonnement)*

→ *Figure urbaine imposante (hauteur et densité) au sein d'un contexte urbain peu construit*



L'îlot Smartseille a été un démonstrateur, le premier îlot conçu dans le quartier des Fabriques, toujours en construction. Cet îlot réfléchit la densité en termes de mutualisation, c'est-à-dire ce qu'on gagne à habiter ensemble. Il n'est pas seulement question d'habiter les uns à côté des autres, mais de partager des ressources et des espaces notamment dans une logique de sobriété environnementale. La matérialité des espaces est ainsi mutualisée. En prolongeant la réflexion sur les bienfaits du vivre ensemble, il propose un ensemble de services partagés intégrant une conciergerie, des commerces, une toiture terrasse commune, un parking ouvert aux usagers extérieurs car on s'aperçoit que des espaces ne sont pas optimisés. L'îlot est raccordé au réseau de chauffage de la boucle à eau de mer.

EUROMED II : ÎLOTS CAZEMAJOU (liv. 2024), DENSITE CONTENUE & LIEUX D'USAGES

ÎLOT CAZ04 – Etudes
 COS : 2,1
 Parcelle : 3988m²
 Emprise au sol : 70%
 Hauteurs : R+3 – R+7
 124 logements



- **Densité contrôlée (COS = 2,1)**
- **Mixité des typologies et hauteurs (R+3 - R+7)**
- **Convivialité, lieux d'usages (toits-terrasses, cœurs d'îlot)**



Le projet ci-dessus est un îlot plus récent découlant des réflexions sur la régulation et les limites de la densité. Peut-être faut-il réfléchir sur une limitation des hauteurs et de l'emprise au sol ? Ici, la densité est beaucoup plus mesurée et permet d'arriver à un résultat plus intermédiaire et hybridé. Les parties sont plus « frontales » et réfléchissent sur la progressivité et sur le maillage par rapport aux extrémités. Les formes sont plus intermédiaires, avec des R+4 maximum, et reprennent des typologies de maisons avec des escaliers, etc. La possibilité d'habiter les toitures-terrasses a été un axe majeur du développement de ces opérations.

EXTENSION DU NOYAU VILLAGEOIS DU CANET (horizon 2030) ETUDES URBAINES



- **Coutures urbaines et paysagères (noyau villageois / futur parc) : régulation des COS et des hauteurs**
- **Morphologie étudiée en lien avec l'ensoleillement, les vis-à-vis**

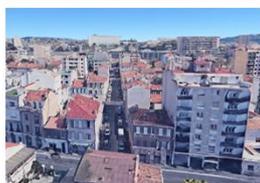
FUTURE EXTENSION
 NOYAU VILLAGEOIS CANET



EXTENSION CANET PROJET EN COURS



COS 3,5
 COS 2,4
NOYAU VILLAGEOIS DU CANET
 COS 2
 Projet
 Hauteurs R+2 – R+9
 + émergences ponctuelles R+12



Noyau villageois existant :
 Hauteurs R+2 – R+7
 Hétérogénéité des typologies

Des projets sont encore en cours de réflexion et d'étude urbaine sur le rapport au paysage et au préexistant, comme l'extension du noyau village du Canet.

Euroméditerranée intervient sur des secteurs d'anciennes friches industrielles abandonnées dans l'objectif de les réinvestir de manière optimisée tout en s'intégrant à l'environnement. Le projet du quartier du Canet intègre

un parc situé sur d'anciennes voies ferrées. Le noyau villageois comprend une hétérogénéité des typologies pour garantir une progressivité dans le lien avec le paysage.

Plusieurs paramètres doivent être arbitrés au cas par cas pour définir des seuils de densité acceptable (régulation du COS, hauteurs, distance entre les bâtiments, emprise au sol...) :

Droit au ciel, aux vues



« 6 paliers maximum desservis par étage »
Référentiel qualité EPAEM

Transition de l'intime au collectif



Densité et bioclimatisme : Rapport entre pleins et vides (ensoleillement / rafraîchissement)



« Minimum 2h d'ensoleillement au 21 décembre pour tous les logements »
Référentiel qualité EPAEM

Continuités urbaines et paysagères



Densité et vivre ensemble : usages et services partagés



« 80% des toits-terrasses accessibles »
« Usages à prévoir en cœur d'îlot »
« Au moins un espace commun »
Référentiel qualité EPAEM

Diversité urbaine ?



« Hétérogénéité des hauteurs et des volumétries, développement de bâtiments intermédiaires R+3/R+4 »
Référentiel qualité EPAEM

Youssef Tohme : Deux éléments peuvent déterminer une densité : l'espace public et la manière dont on l'habite. L'espace public est la création d'un échange et d'un lien entre l'individu et le collectif. La mention du piéton indique une rupture dans un échange qui peut être aussi déterminant que la manière d'habiter. Deux modèles se distinguent : celui de la ville traditionnelle avec des commerces en bas et une mixité en haut renforce les échanges dans la rue, et celui du système qui nous relie au paysage. Londres assume cette rupture dans le dessein de conserver la relation au paysage. Certains vont plus ressentir cet échange car ils habitent au bord de la mer ou d'une forêt, et n'ont donc pas besoin de cette continuité. Cet équilibre permet autant au piéton qu'à l'habitant d'avoir accès au paysage.

Avec le temps, le problème qu'il s'est posé avec les îlots ouverts est qu'ils ont été pensés dans la continuité de la densité d'une ville. En dehors de cette continuité de densité, on est un peu dans le ni-ni : ni dans le paysage, ni dans la continuité. La vraie problématique apparaît alors, il n'y a plus d'échanges et de lien collectif.

Charles André : C'est une perception très intéressante poussée à l'échelle globale du paysage. On s'aperçoit rapidement de la limite de la densité de l'îlot. Ton exemple de Bordeaux donne une valeur à l'espace paysager et à l'espace public en complément immédiat à l'îlot qui vient parfois même gommer la notion de cœur d'îlot.

Youssef Tohme : Au Liban, la densification est l'alternative nécessaire à l'étalement dans la montagne. Même si elle n'a pas été réfléchie, elle est incontournable, mais ne doit pas être isolée de son environnement global et immédiat.

Salma Khoudmi : Tout est lié, comme le rapport entre les pleins et vides, c'est-à-dire comment les formes bâties sont modelées par rapport au climat. Les centres anciens traditionnels avaient des rues étroites qui permettaient le rafraîchissement et un ensoleillement maximisé. Quel est l'arbitrage confort d'été/confort d'hiver ? Ces choix se répercutent dans la forme que prend la densité finale.

Pierre Massis : La mixité et la mesure se traduisent à travers cet équilibre géré à la fois avec la rupture et la diversité. Cette relation entre le public et le privé, l'individuel et le collectif, l'habitant et le piéton, est très intéressante. Finalement, il n'y a pas de bonne densité. La densité s'applique à un instant T à un paysage, et en devant gérer la continuité.

