



contenu

la zac saint andré	3
marseille grand littoral	9
tivoliparc	25
le lien vert et stratégie de durabilité	45

Créée au début des années 1990, la ZAC de Saint André reste, vingt ans après, la plus importante opération d'aménagement privée de la Métropole.

La création des 120 000m² du centre commercial Grand Littoral, complétée par la mise en place de la zone franche urbaine voisine, puis les transformations majeures réalisées par la Ville dans le domaine du logement sur le secteur du Plan d'Aou ont complètement transformé cet ancien secteur industriel.

Devenu un quartier d'activités et d'habitation à part entière, il restait à parachever cette réussite en consolidant le noyau dur de cette opération.

C'est ce qui va être fait prochainement avec, dès le deuxième semestre 2012, la première tranche de rénovation du centre existant et la construction, sur la partie sud de la ZAC, le Tivoliparc, un projet mixte de commerces à ciel ouvert, de logements et d'activités de plein air.

CORIO et RESILIANCE, les deux acteurs de ces réalisations, vont travailler main dans la main pour offrir aux Marseillais ce qu'il leur était promis depuis longtemps : un site d'envergure européenne, où ils trouveront l'indispensable et l'agréable sans avoir à quitter leur espace urbain de proximité.

marseille grand littoral
tivoliparc

11 JUILLET 2012

Une vision pour UN SITE EXCEPTIONNEL



marseille grand littoral
tivoliparc

11 JUILLET 2012



LOCALISATION DU SITE

Analyse

Images Photographiques

1. Vue sur mer depuis la terrasse inférieure

2. Vue sur la terrasse inférieure

3. Vue sur les terrasses depuis MGL



Vues principales à considerer



Localisation du Site

Photo Satellite actuelle



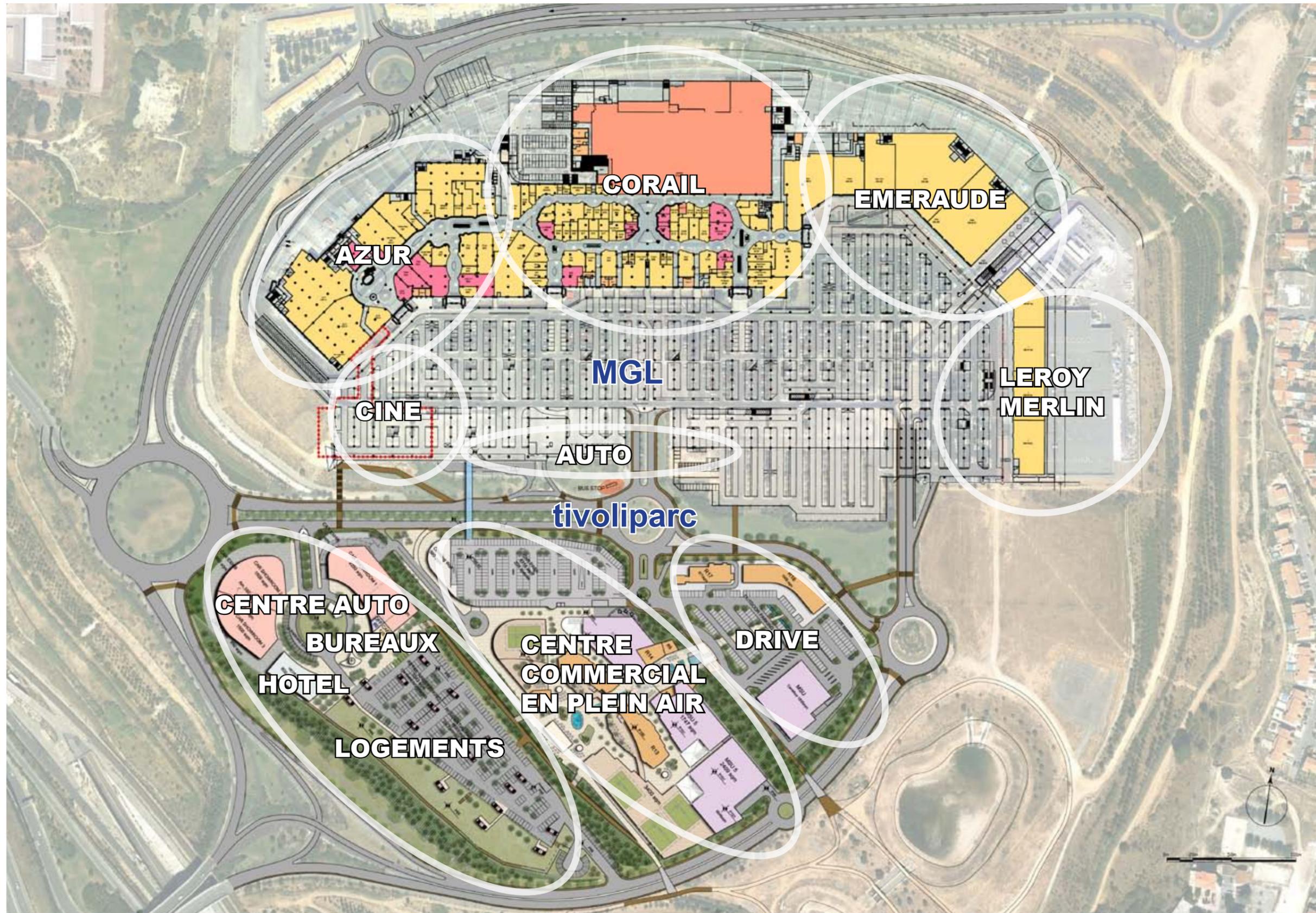
Diagramme

Légende

- tivoli parc
- Marseille Grand Littoral
- La Coulée Verte
- Usine existante
- Espaces publics environnants
- Points d'accès véhicules
- ← Vues sur Mer
- ↖ Mistral

marseille grand littoral
tivoli parc

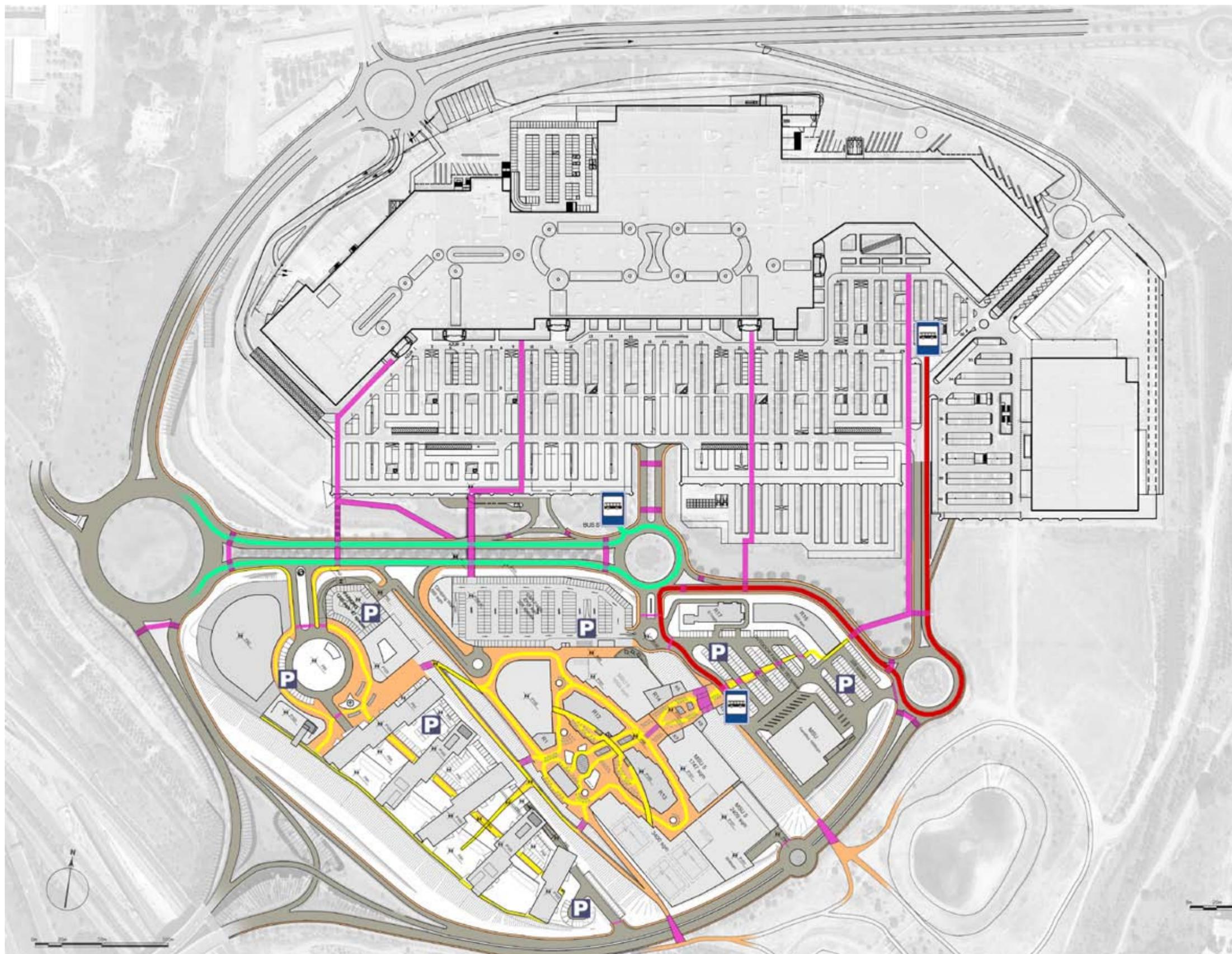
11 JUILLET 2012



LÉGENDE

- Commerces
- Restaurants
- Bureaux
- Hotel
- Résidentiel
- Parking
- Showroom
- Mur Escalade

ANALYSE DE LA CIRCULATION INTERNE



LÉGENDE

-  Circulation Automobile
-  Zone Piétonne
-  Trajets piétonniers Clés
-  Liens Clés entre sites
-  Navette bus entre sites
-  Itinéraire des transports en commun

marseille grand littoral
tivoliparc

11 JUILLET 2012

La Rénovation et restructuration de MARSEILLE GRAND LITTORAL



marseille grand littoral

11 JUILLET 2012

NOTRE OBJECTIF

Faire de Marseille Grand Littoral la destination commerciale régionale de référence

- Maintenir et enrichir l'offre commerciale
- Offrir un excellent niveau de services
- Créer une "Favourite Meeting Place"



marseille grand littoral

UN CENTRE ENRACINÉ DANS MARSEILLE



marseille grand littoral

COMMERCIALISATION ACTIVE

Kids Footlocker
+2 Foot
Deeluxe
Quiksilver Kids
JD Sports
Pixmania
Marc Orian
Geox
Bata
Guess
Christine Laure
Swarovski
H&M
Promod
Cache Cache
Bonobo
Lissac
...



marseille grand littoral

11 JUILLET 2012

L' EXTÉRIEUR

UN GRAND TOTEM ICONIQUE POUR LE SITE . HABILLAGE FAÇADE PARKING . NOUVEAU COMPLEXE CINEMA



marseille grand littoral

11 JUILLET 2012

L' EXTÉRIEUR

HABILLAGE FAÇADE CENTRE COMMERCIAL ET AMÉNAGEMENT DU PARKING



marseille grand littoral

11 JUILLET 2012

L' EXTÉRIEUR

UNE NOUVELLE GRANDE PLACE EVENEMENTIELLE

Restructuration de la Zone Émeraude et création d'une place événementielle extérieure



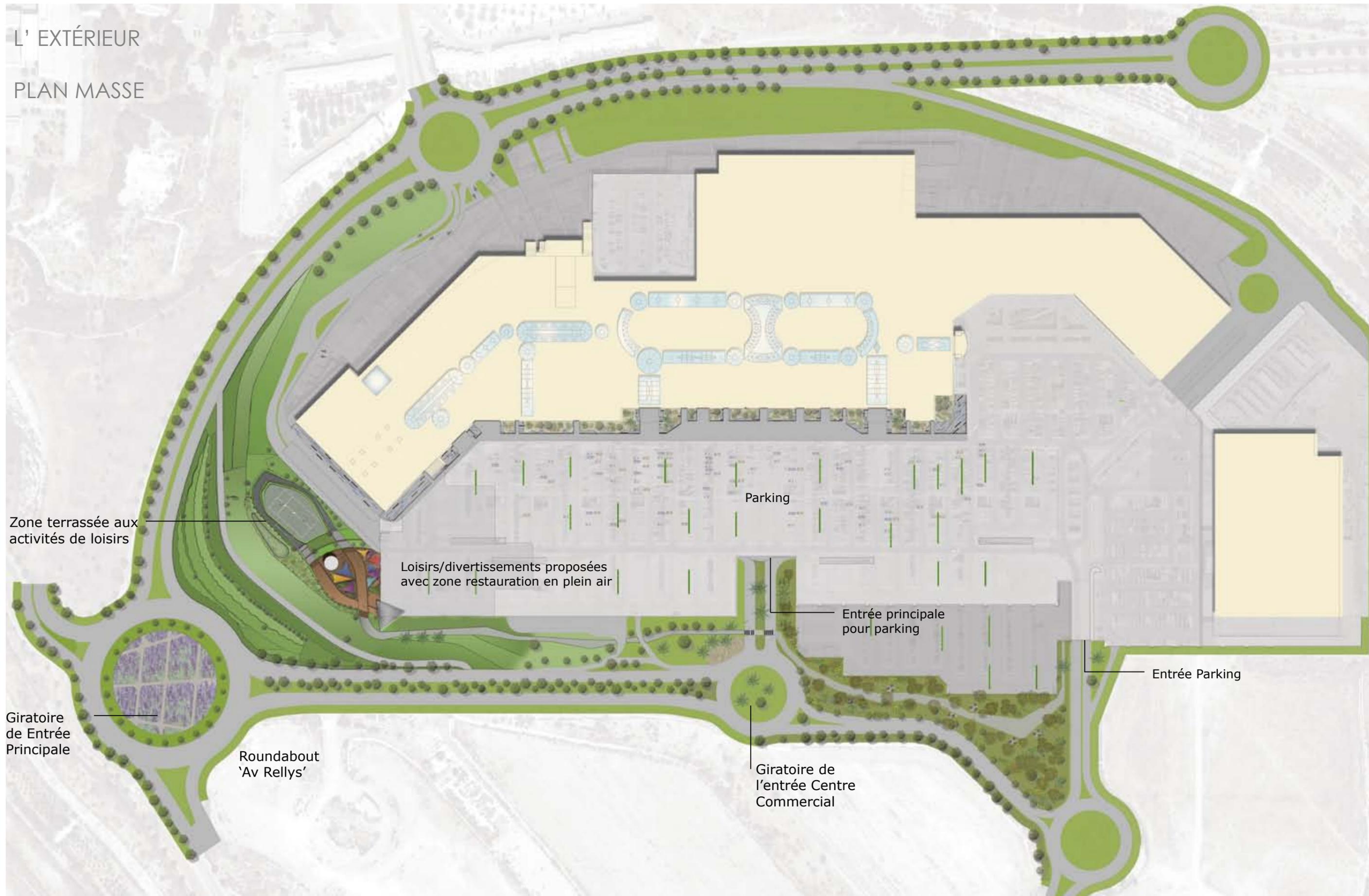
Restaurants et loisirs



marseille grand littoral

L' EXTÉRIEUR

PLAN MASSE



Zone terrassée aux activités de loisirs

Loisirs/divertissements proposés avec zone restauration en plein air

Parking

Entrée principale pour parking

Entrée Parking

Giratoire de Entrée Principale

Roundabout 'Av Rellys'

Giratoire de l'entrée Centre Commercial

marseille grand littoral

AMÉNAGEMENT PAYSAGER LA ZONE D'ENTRÉE



Une opportunité a été identifiée pour créer un espace ouvert multifonctionnel pour les familles, s'ajoutant à la dimension shopping.

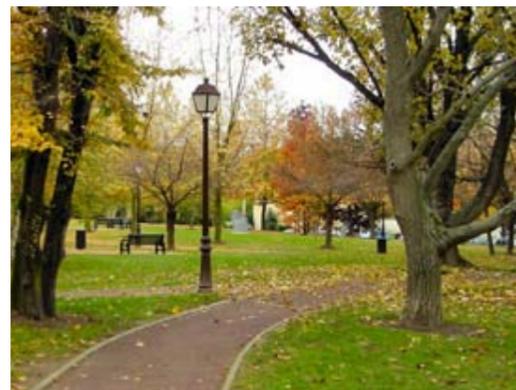
Des arbres et plantes compléteront le bâtiment et offriront un intérêt le long de l'année. Des places assises et des zones piquenique informelles pourront en outre animer l'espace.



Tables et Banques de la Zone Piquenique



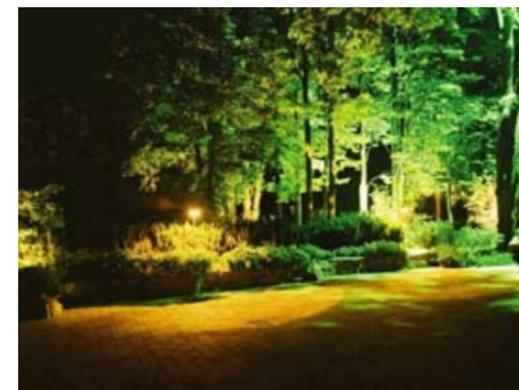
Zone piquenique informelle



Chemins ombragés



Pâturin



Arbres et chemins fortement éclairés



Éléments ludiques

marseille grand littoral

L' INTÉRIEUR

REAMÉNAGEMENT DES PARTIES COMMUNES. NOUVEAUX ACCUEILS, ÉCLAIRAGE, SIGNALÉTIQUE



marseille grand littoral

11 JUILLET 2012

L' INTÉRIEUR

NOUVEAUX REVÊTEMENTS, PLAFONDS ET ÉCLAIRAGE, DEVANTURES PLUS HAUTES POUR UN SHOPPING PLUS LUMINEUX



marseille grand littoral

11 JUILLET 2012

L' INTÉRIEUR

NOUVELLE PLACE INTÉRIEURE

Restructuration de la Zone Azur et création d'une place événementielle intérieure



marseille grand littoral

11 JUILLET 2012

L' INTÉRIEUR

NOUVELLE PLACE INTÉRIEURE

Restructuration de la Zone Azur et création d'une place événementielle intérieure



marseille grand littoral

L' INTÉRIEUR

LES DÉTAILS POUR UNE NOUVELLE AMBIANCE

NOUVEAU FASHION MALL



NOUVEAU FASHION MALL



NOUVEL ESCALIER EN VERRE

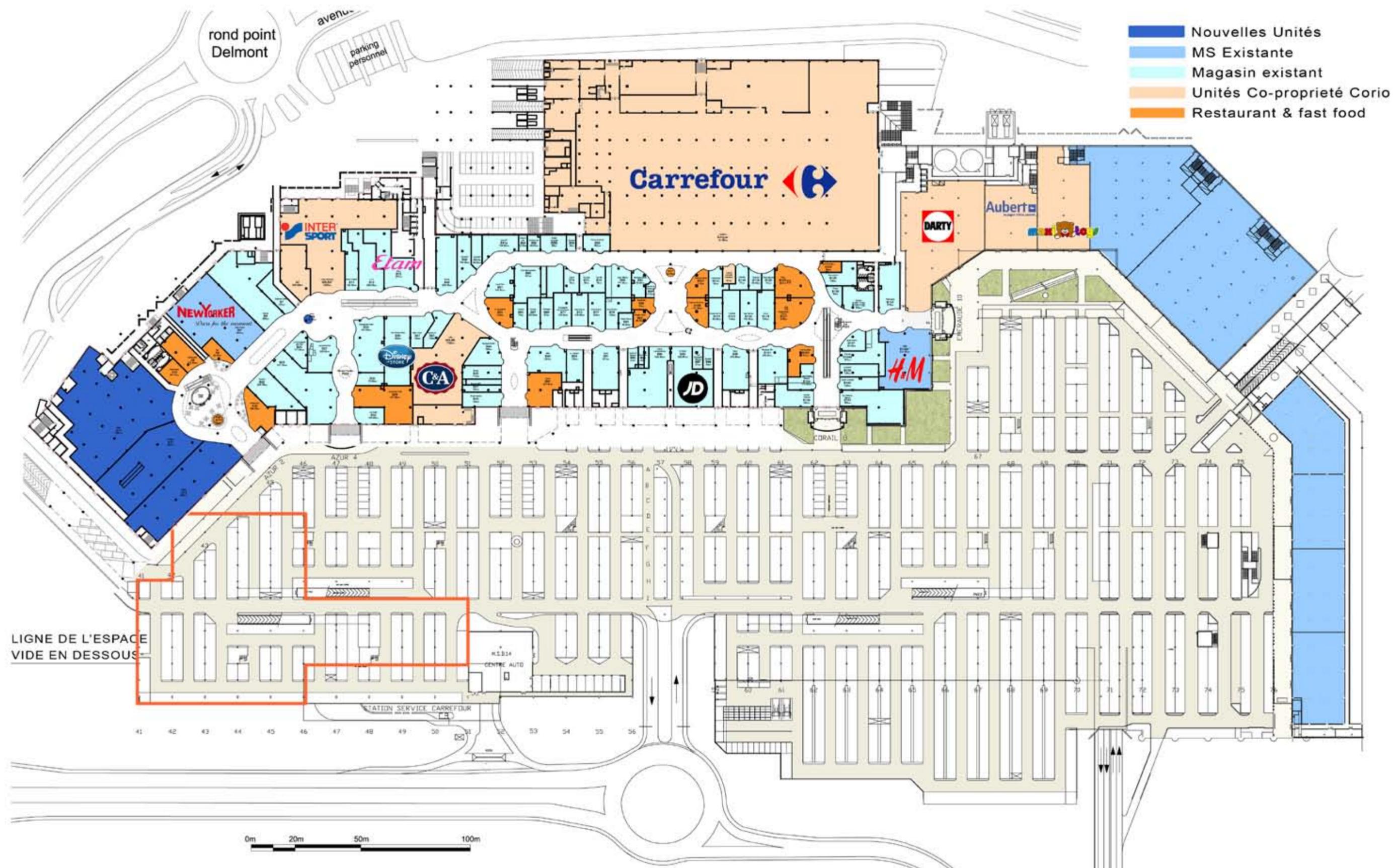


NOUVEL ASCENSEUR



AMÉNAGEMENT DES SANITAIRES

marseille grand littoral



marseille grand littoral

PLAN ÉTAGE



marseille grand littoral

Le Nouveau Projet TIVOLIPARC



TIVOLIPARC

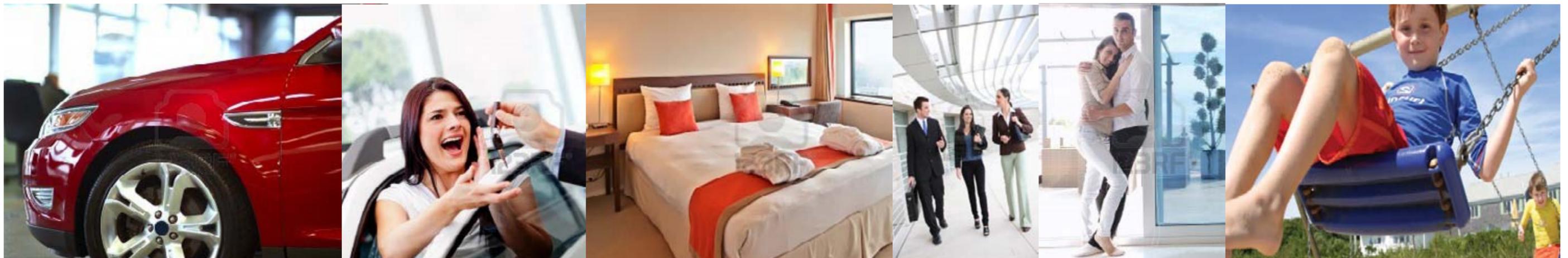
DRIVE



RESTAURANTS, COMMERCES, SPORT



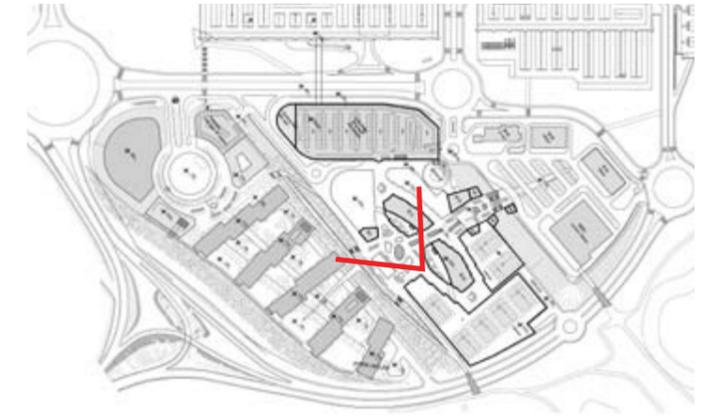
POLE AUTO, BUREAUX, HOTEL, LOGEMENTS



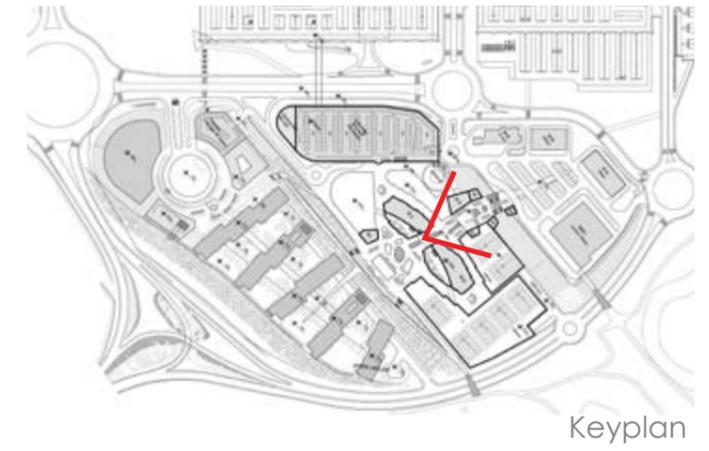
ZONE DRIVE - RESTAURATION ET SUPERMARCHÉ



COMMERCES, RESTAURATION ET SPORTS
VUE DE LA PLACE CENTRALE



COMMERCES, RESTAURATION ET SPORTS
VUE SUR ACCÈS ZONE DRIVE

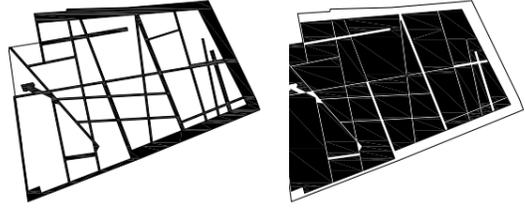




PLAN MASSE

Analyse Urbaine

Tissu Urbain Historique Marseillais



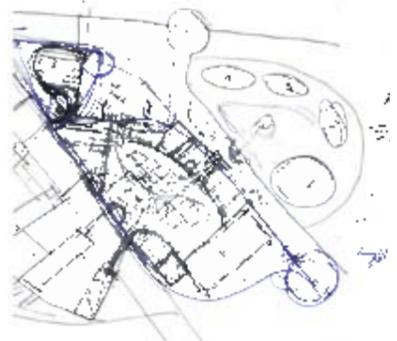
Occupation foncière



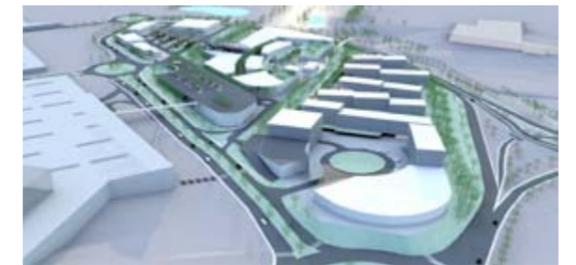
Croquis et structuration de l'analyse



Évolution de la conception



Plan toitures



PLAN GENERAL TOITURE



RDC DRIVE + 1ER ETAGE CENTRE COMMERCIAL PLEIN AIR



- LÉGENDE**
- Commerces
 - Restaurants
 - Bureaux
 - Hotel
 - Logements
 - Parking
 - Showroom
 - Mur Escalade



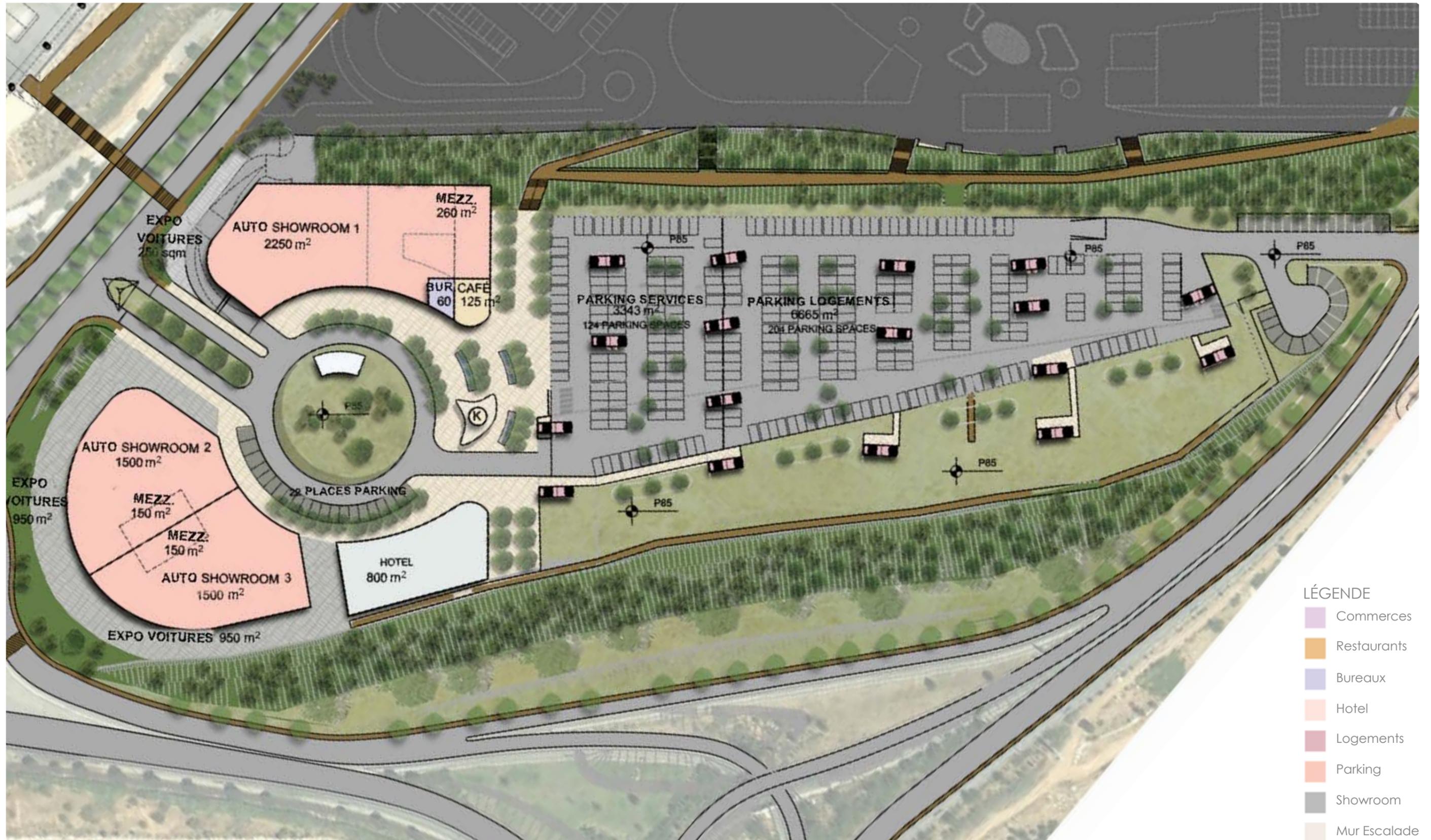
SOUTERRAIN CENTRE COMMERCIAL PLEIN AIR



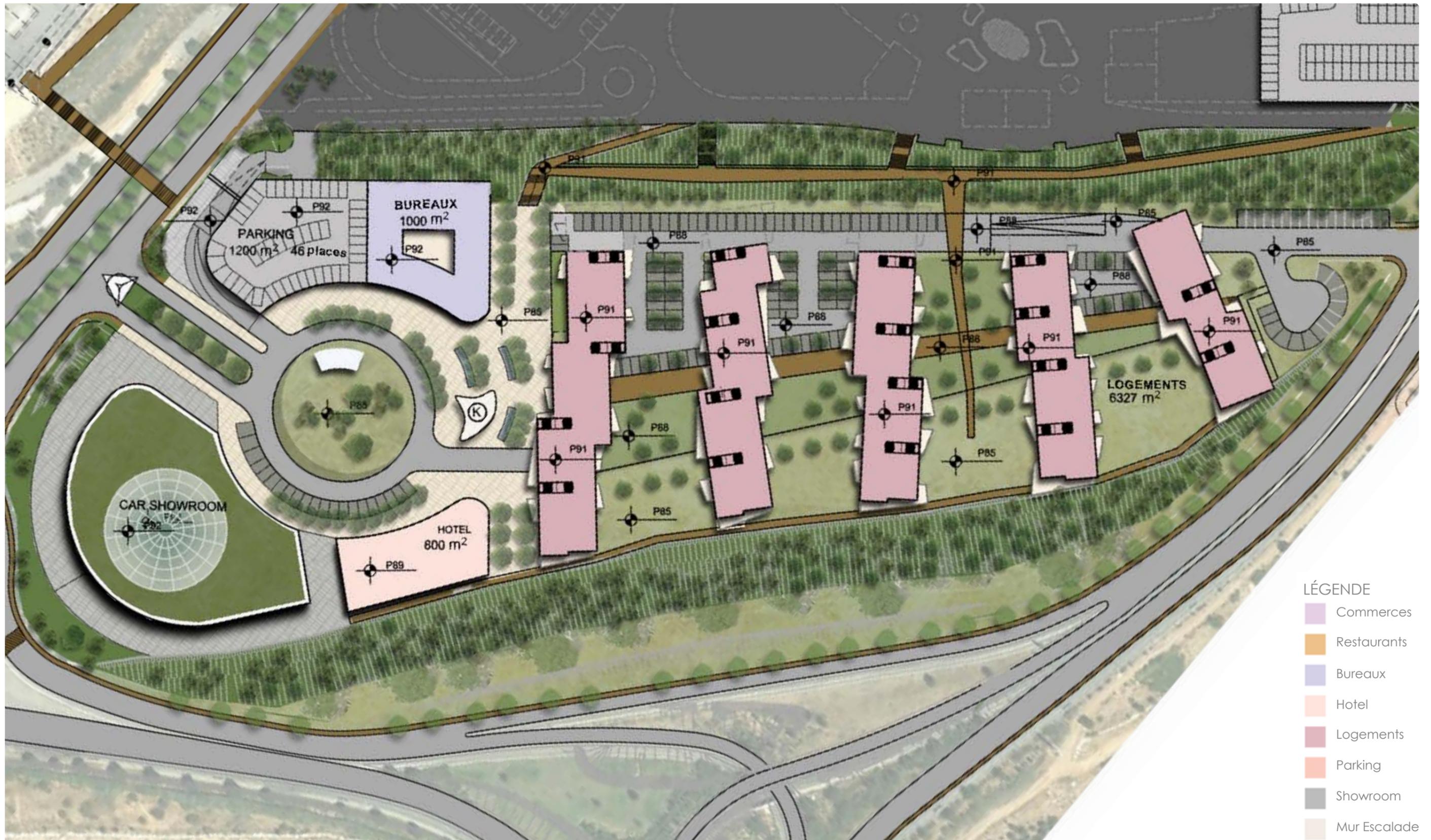
- LÉGENDE**
- Commerces
 - Restaurants
 - Bureaux
 - Hotel
 - Logements
 - Parking
 - Showroom
 - Mur Escalade



RDC CENTRE AUTOMOBILE, BUREAUX, HOTEL ET LOGEMENTS



TOITURE CENTRE AUTOMOBILE, 1ER ETAGE BUREAUX, HOTEL ET 2 EME ETAGE LOGEMENTS



- LÉGENDE
- Commerces
 - Restaurants
 - Bureaux
 - Hotel
 - Logements
 - Parking
 - Showroom
 - Mur Escalade



CENTRE COMMERCIAL PLEIN AIR
AMÉNAGEMENT PLACE CENTRALE



Auvents



Éléments Aquatiques Ludiques



Cafe Culture



Zones assises informelles et de pique nique

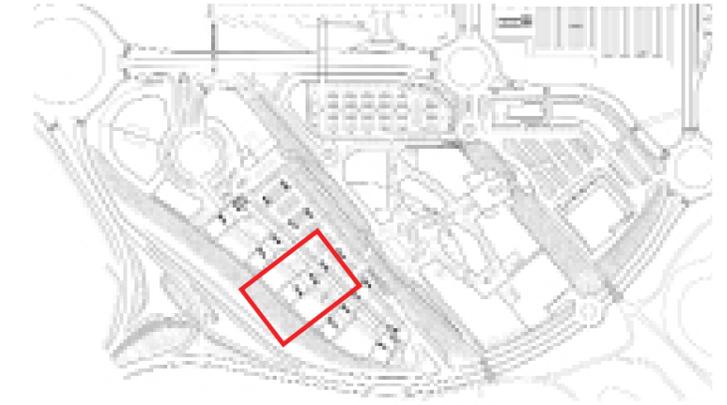


Élément Aquatique Vague Surf



Kiosques

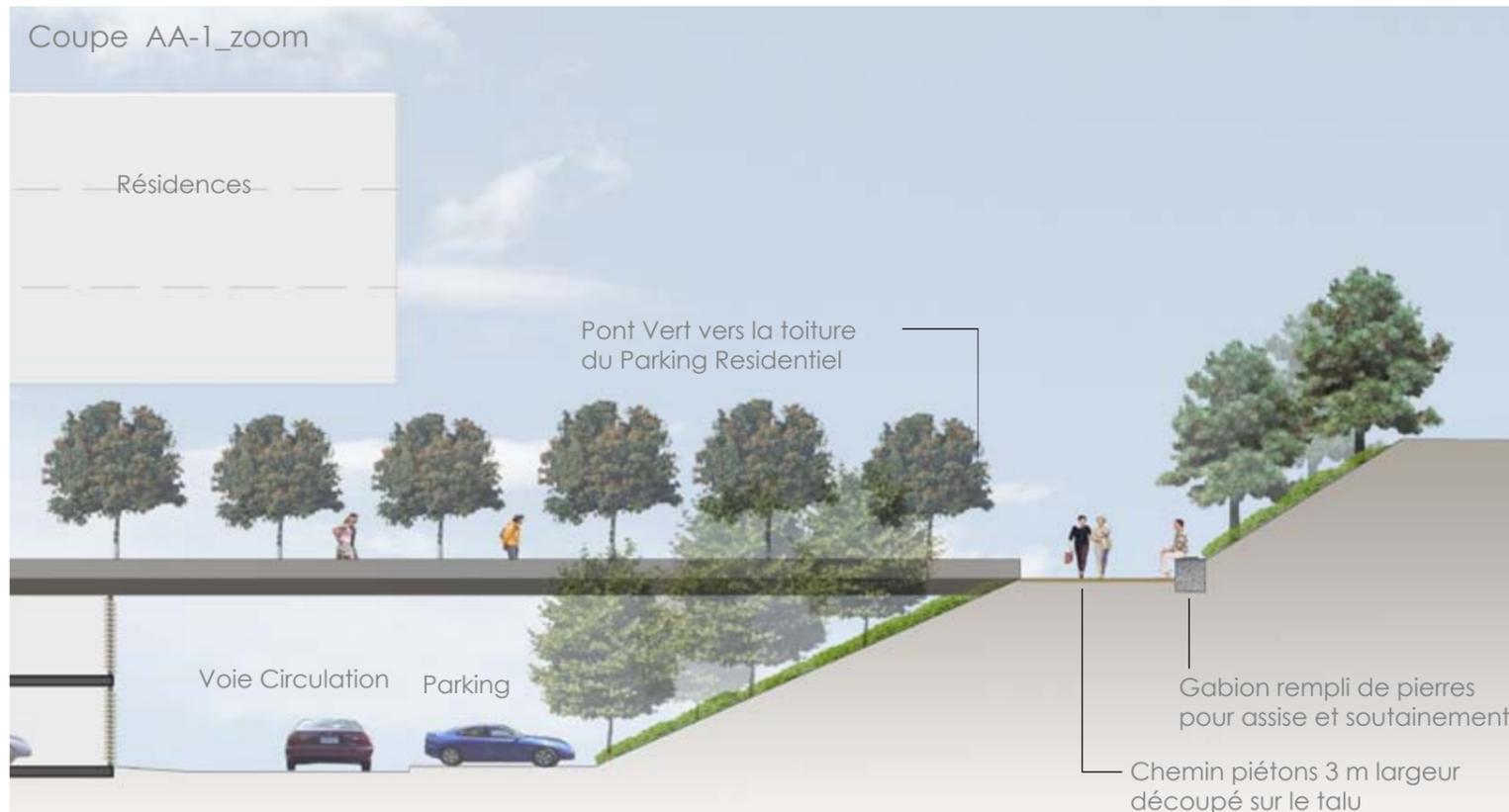
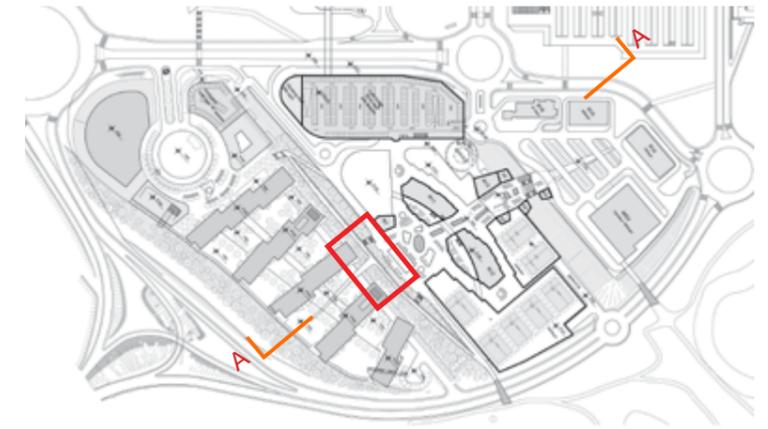
LOGEMENTS
PLAN TYPE RESIDENTIEL NIVEAU +88 NGF



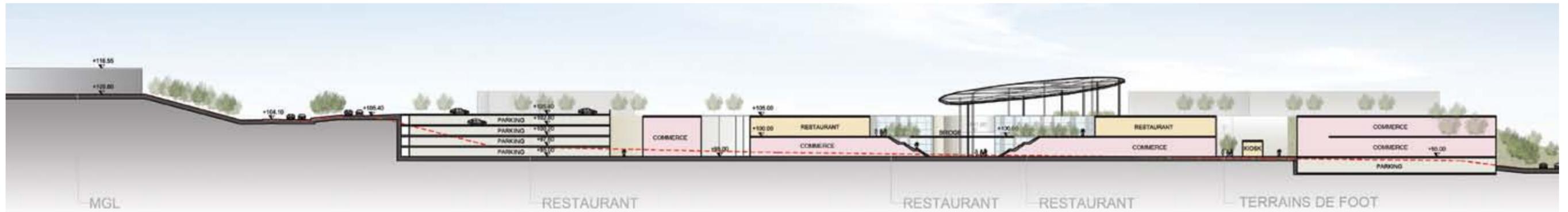
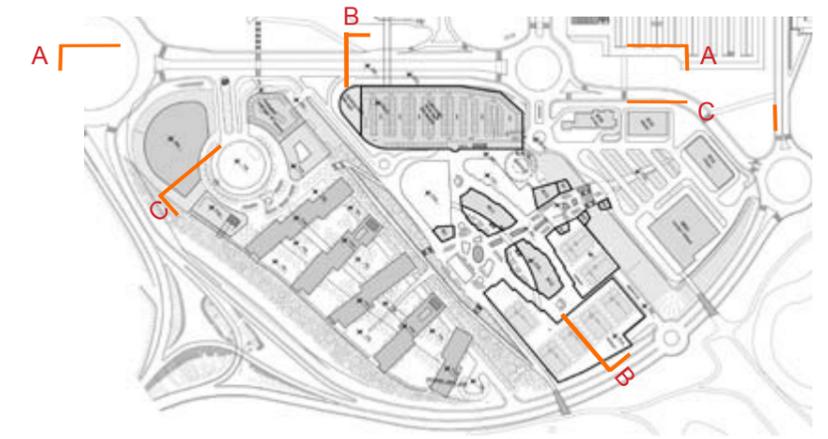
COUPES AA / AA-1_zoom

ZONE RESIDENTIELLE

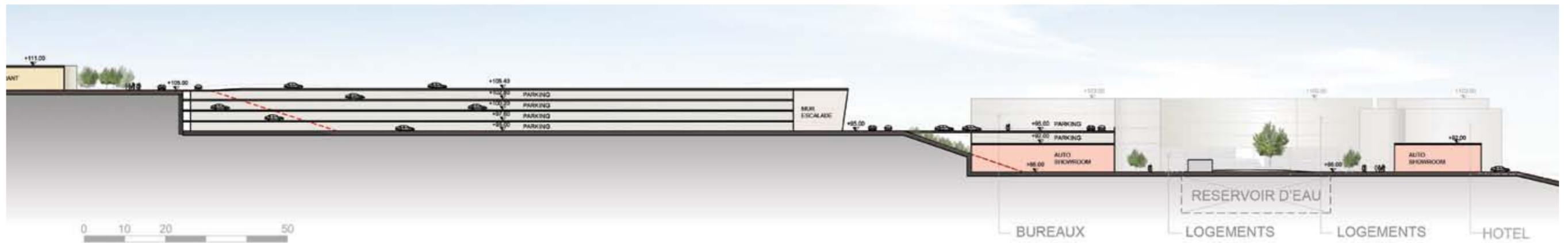
Connexions proposées en Pont Vert entre les résidences et la zone commerciale à travers le talus



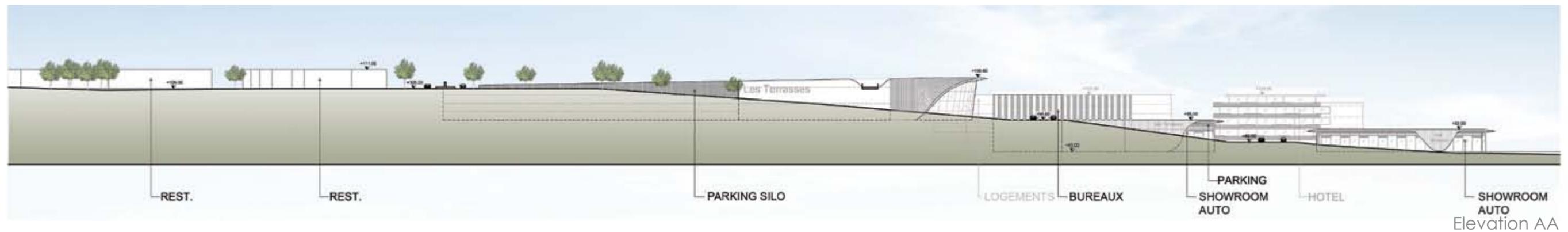
COUPES BB / CC & ELEVATION AA



Coupe BB



Coupe CC



Elevation AA

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Zones

Zone 1 - Le site de stockage d'eaux existant devient zone naturelle.



Zone 2 - La Zone Résidentielle intègrera des activités communautaires, zones potagères, parc et aires de pique nique.



Zone 3 - Les deux grands talus deviennent des forts éléments paysagers intégrés dans le site.



Zone 4 - Zone shopping centrale offre une place avec des cafés, terrasses, espaces communs, éléments aquatiques, espaces ombragés et verts.



Zone 5 - Liaisons piétonnes fortes et cohésives entre MGL et le nouveau développement.



Zone 6 - Parkings adoucis et ombragés par la plantation d'arbres



AMÉNAGEMENT PAYSAGER . Palette des Revêtements Durs et Mobilier

Mobilier Urbain



Abri Vélos et Motos



Station Vélo



Poubelles



Bancs de parc



Signalétique

Éléments Aquatiques



Place Centrale



Boulevard Zone Commerciale



Cascade vers Zone Commerciale

Élément Aquatique par Zone Showroom_Hotel



Exemples de pavage en pierre pour Espaces Publics des zones Commerciales et Showrooms, Bureaux, Hotel



Calcaires clairs



Granits aux gris mixtes

Zone Résidentielle



Aires de Jeux et Loisirs



Entre zones résidentielles et Commerciales



Passerelle en bois



Mur de Soutènement en Gabions de Pierre



AMÉNAGEMENT PAYSAGER . Logique de Plantation

Relier visuellement les sites par l'usage de plantations similaires.

Utiliser des espèces existantes et endémiques pour renforcer la biodiversité.



Lavande / Lavanda Provence



Palmier / Pheonix Dactilyfera



Platane / Platanus x hispanica

Plantes de prairie



Toiture Verte en Sédum



Arbre: Pinus pinea



Arbre: Amandier / Prunus dulcis



Ambiance de la Place Centrale



Arbre: Jacaranda



Arbre: Olivier / Olea europea

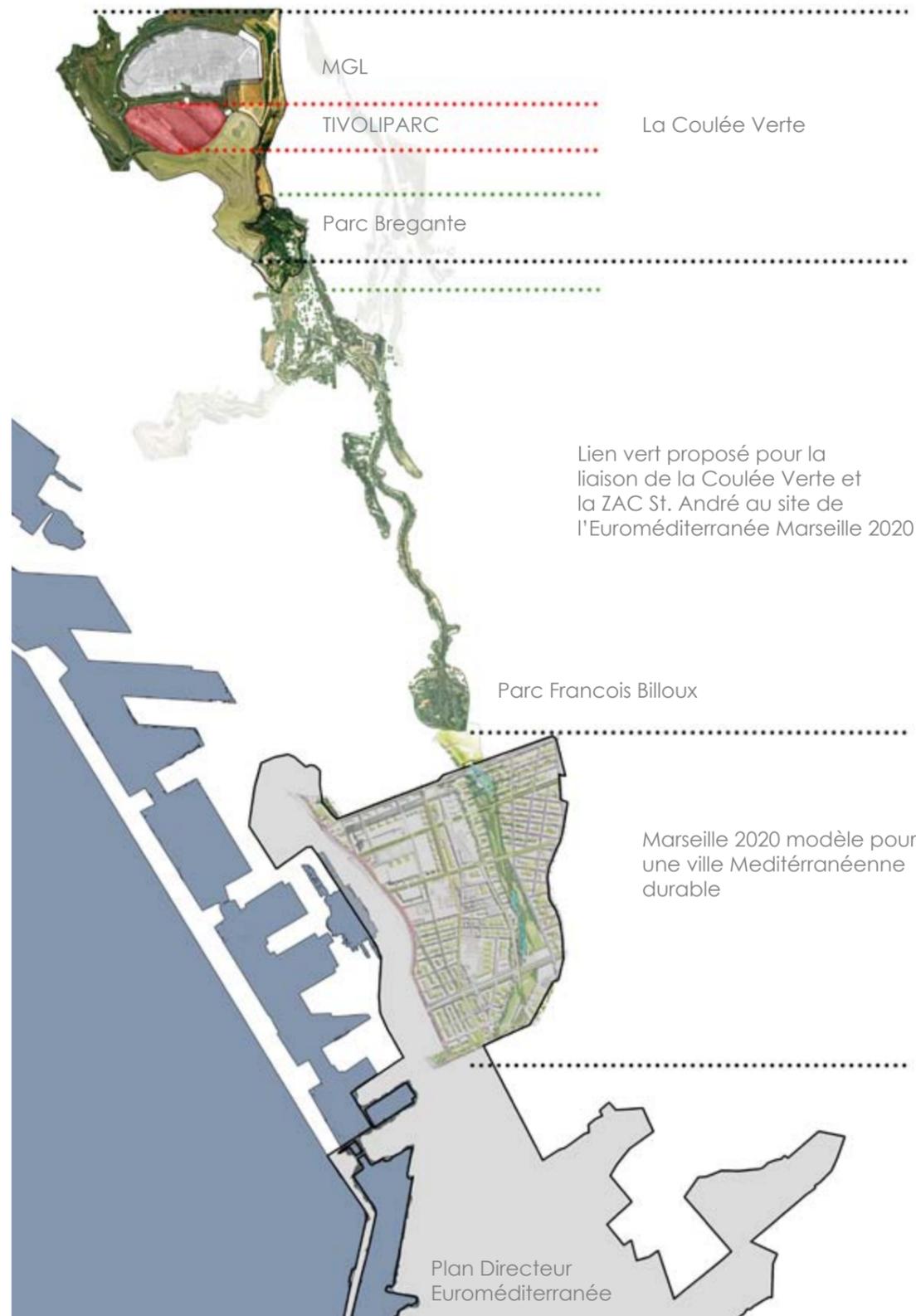


Arbre: Oranger



LE LIEN VERT PROPOSÉ

Diagramme montrant comme nous envisageons connecter par un lien vert la ZAC St André et ses environs avec le Plan Directeur Marseille 2020.

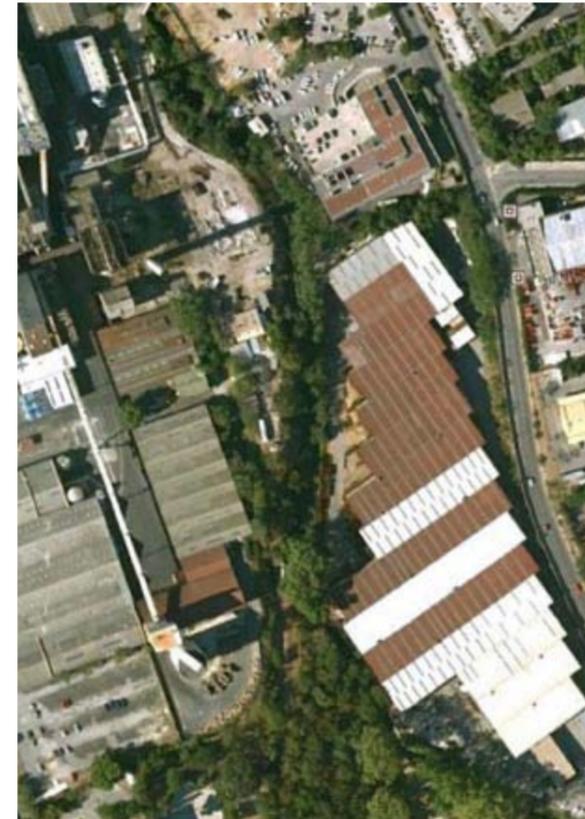


ÉUROMEDITERRANÉE

La proposition paysagère saisie le concept du Plan Directeur de l'Euroméditerranée pour Marseille qui est à:

"Améliorer la qualité de vie (logement et espaces publics, équipements et services locaux) Planification et Gestion Urbaine".

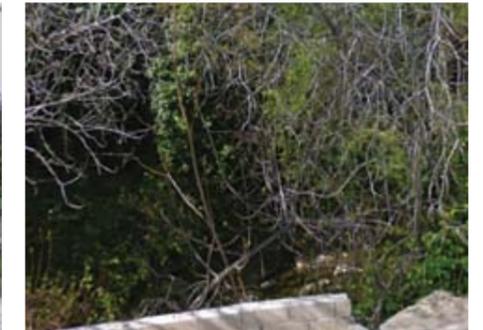
Coulée Verte existant



Vue du Nord du Parc Francois Billoux



Parc Francois Billoux



Eaux pluviales derrière le parking



Eaux pluviales derrière le parking



Lien Vert le long de la route

Proposé

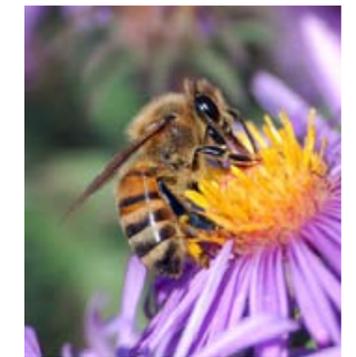
"Le plus grand projet de renouvellement urbain en Europe c'est sur la planification d'un futur durable." - (du Plan directeur Euroméditerranée masterplan)



Améliorer l'espace vert par moyens d'une rigole de drainage.



Ponts piétons reliant les zones le long du Lien Vert



Couloir Nature

le lien vert et stratégie durable

PLAN MASSE PAYSAGER



Éléments et activités proposés et existants pour l'espace environnant les développements

Piste cyclable entourant les sites

Piste équestre

Écurie proposée

Préserver les arbres existants autour des sites quand c'est possible

Reservoirs d'eau existants

Chemins existants améliorés

Parc d'activités
Parcours de santé existant compris dans le concept de la proposition

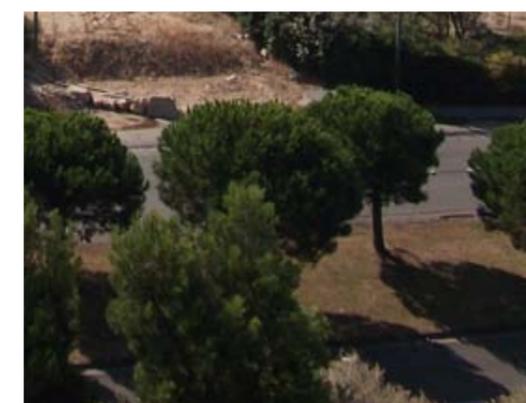
Parc Bregante connecté au 'Lien Vert'



Ponts piétons reliant le site des Terrasses avec le Parc de Loisirs



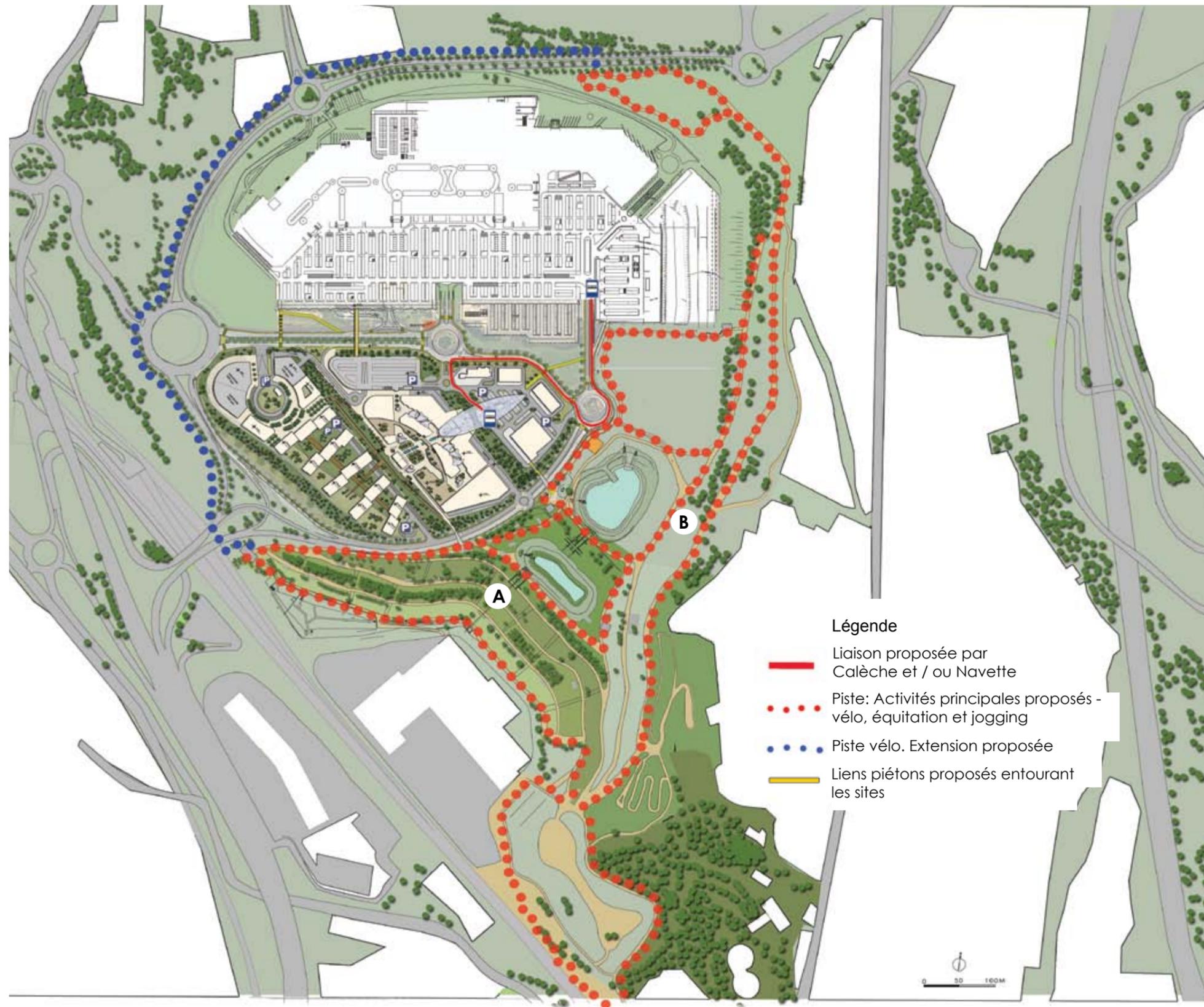
Renouveler la signalétique existante avec des éléments nouveaux et ajoutés



Maintenir les arbres existants

le lien vert et stratégie durable

PLAN MASSE ACTIVITÉS



Transport



Calèche



Navette électrique

Sports d'aventure en plein air



Vélo



Randonnée et Jogging



Équitation

A



Terrains de foot proposés

B

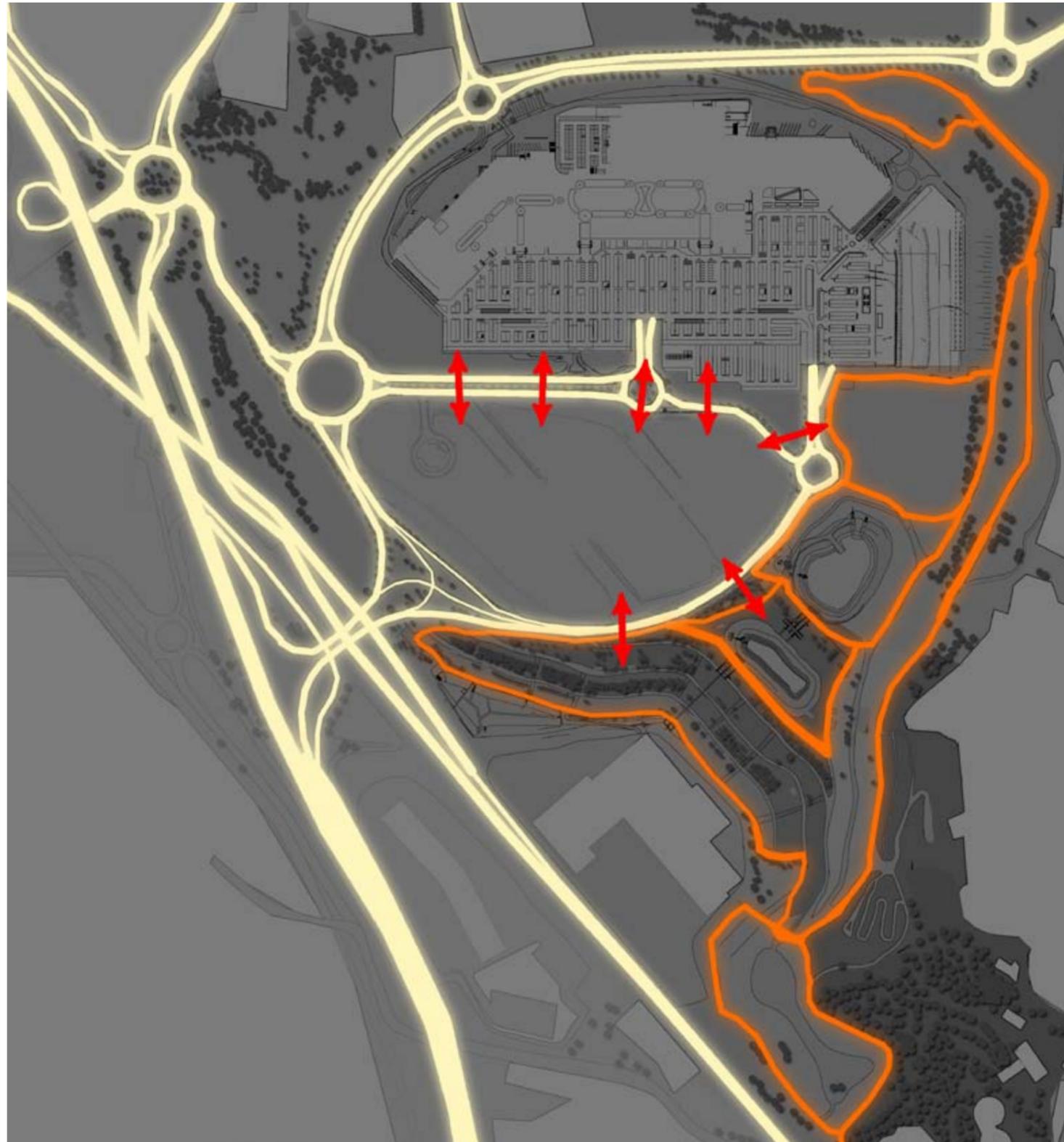


Parcours Santé existant

le lien vert et stratégie durable

ÉCLAIRAGE - LE SITE GLOBAL

Plan masse



Légende

 Routes principales



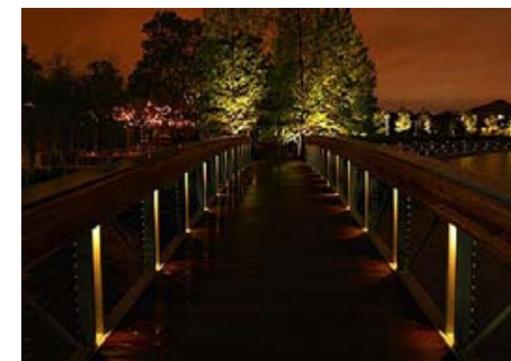
- Lumière blanche froide
- Haute visibilité
- En accord avec la Réglementation Locale

 Principales pistes cyclables et piétonnes



- Lumière blanche chaude
- Échelle humaine intime

 Connexions principales entre les projets



- Éléments caractéristiques
- Éclairage bas et localisé

le lien vert et
stratégie durable

La Durabilité - Bonnes Pratiques

'Protéger, renforcer et régénérer'

Notre offre paysagère sera en phase avec les principes modernes de durabilité, ce qui valorisera d'autant les aspects économiques et sociaux du site, et permettra une meilleure intégration dans l'environnement.



Occupation des sols et Écologie

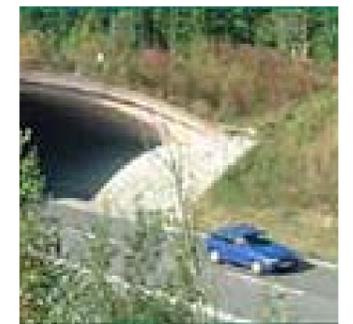
- Maintenir et renforcer la valeur écologique du site – *Renforcer les espèces de plantes existantes dans l'écosystème existant.*
- Minimiser l'impact écologique sur les espèces existantes de faune et flore – *Assurer une perturbation réduite du paysage existant pendant la phase de construction. Clôturer le site pour protéger les plantes existantes sur la plus grande surface possible.*
- Renforcer l'écologie du site – *Augmenter le nombre de plantes indigènes et introduire des espèces méditerranéennes à fort pouvoir de rétention de l'eau.*
- Impact positif sur la biodiversité - *Introduire plantes à floraison produisant graines et baies pour les animaux indigènes.*
- Ceinture verte, reliant les espaces verts - *Maintenir et renforcer les couloirs verts existants comme les côtés des routes pour protéger la vie sauvage.*

Gestion

- Achats durables – *Utiliser des matériaux locaux qui auront une empreinte carbone minimale, et faire appel à des entreprises locales.*
- Pratiques de construction responsables – *Réutiliser des matériaux quand possible en minimisant la production de déchets pendant la phase de construction.*
- Cycles de vie - *L'utilisation des systèmes d'irrigation tels que le goutte à goutte pour minimiser les consommations d'eau.*

Santé et bien être

- Confort visuel – *L'enlèvement de la végétation améliorera la qualité visuelle du site. Les déchets comme les ordures communes et matériaux de construction doivent être retiré en temps utile.*
- Confort thermique – *Les zones d'ombrage naturelles et artificielles seront très présentes sur les liaisons de manière à accompagner les clients dans leur parcours de plein air.*
- Sécurité – *L'ensemble du site sera sécurisé par de l'éclairage, de la vidéo surveillance et du gardiennage amical (certains rondes se feront à cheval).*



le lien vert et stratégie durable

La Durabilité - Bonnes Pratiques

Énergie

- Éclairage extérieur – *Minimiser la pollution visuelle verticale et dans la mesure du possible utiliser éclairage d'origine solaire sur les aménagements paysagers.*
- Technologies à émissions de carbone faibles et nulles – *Cela devra inclure les matériaux et cycle de vie des produits dans la mesure du possible.*

Transports

- Accessibilité par transports en commun – *Le site doit être facilement accessible au public, offrant des équipements comme arrêts de bus et autres moyens de transport collectifs qui facilitent l'accès du public.*
- Equipements pour cyclistes – *Présence de pistes cyclables le long des routes et des installations de stationnements vélos.*
- Ecomobilité – *Le site développera une stratégie exemplaire en terme d'ecomobilité, en proposant des véhicules électriques à la location, vélos électriques, scooters, à l'heure, à la journée ou au mois. Des partenariats avec des marques nationales sera mis en place sur Marseille Grand Littoral / Tivoliparc.*

Eau

- Consommation d'eau – *Utiliser des plantes indigènes ou de plantes 'robustes' qui demandent un arrosage minimal. Les réservoirs existants seront utilisés pour la collecte et l'arrosage du site. L'utilisation de pavés perméables permettront à la fois une perturbation minimale de l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol et un entretien plus simple des systèmes de drainage.*
- Surveillance de la consommation d'eau – *Entretien du réseau d'eau, contrôle du pH et veille sur les gaspillages d'eau.*

Matériaux

- Impacts sur le Cycle de Vie – *La durée de vie des matériaux et leur impact sur le paysage existant seront pris en compte ainsi que les impacts résultants de leur cycle de vie.*

Déchets

- Gestion des déchets de construction – *Les déchets doivent être minimisés par une gestion et élimination correctes et ne doivent pas être déposés sur les zones de protection d'arbres ou de plantations. Tout déchet liquide doit être éliminé de façon appropriée.*

Pollution

- Le ruissellement des eaux de surface – *Utiliser des systèmes de drainage durable dans la mesure du possible. La gestion de l'écoulement des eaux à la surface du sol ne doit pas être compromise par des substances à risques. La gestion doit assurer l'utilisation de produits de nettoyage respectueux de l'environnement.*

Gestion du capital humain

- Les quartiers des alentours sont encore caractérisés par un fort taux de chômage, et les projets en cours ne peuvent faire l'impasse sur cette réalité. Les entreprises présentes à tous les stades du projet (construction, aménagements, espaces verts, activités commerciales et restauration, gardiennage et sécurité, animation sportive, etc..) seront sensibilisées à cette question. Des accords de partenariat seront passés avec les organismes d'accompagnement à l'emploi présents sur le secteur comme l'agence Pôle Emploi de Mourepianne, la Mission Locale, et l'École de la Deuxième Chance, afin de privilégier l'embauche de résidents de ces quartiers.



le lien vert et
stratégie durable

