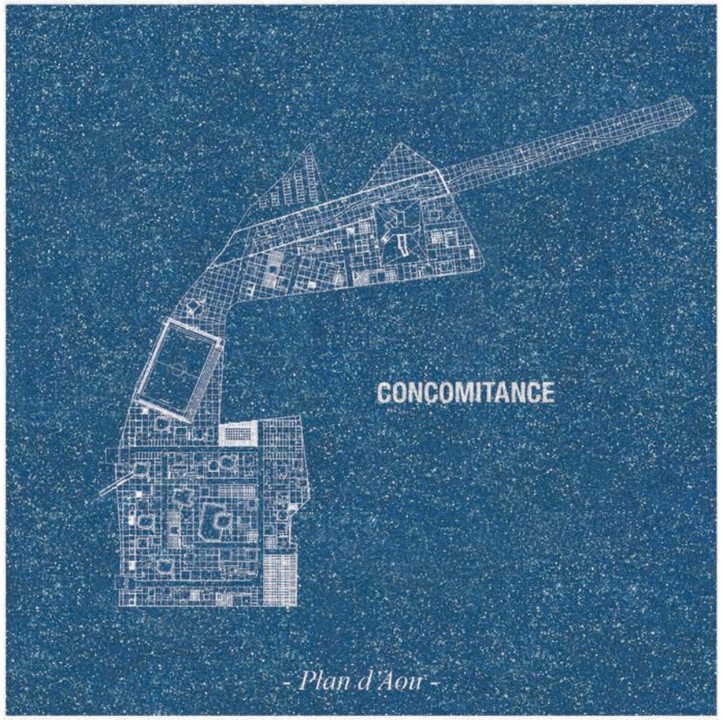
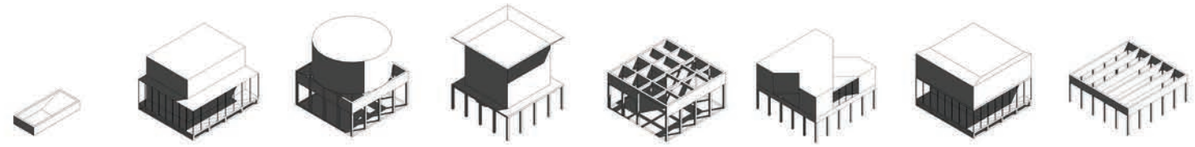
BK039

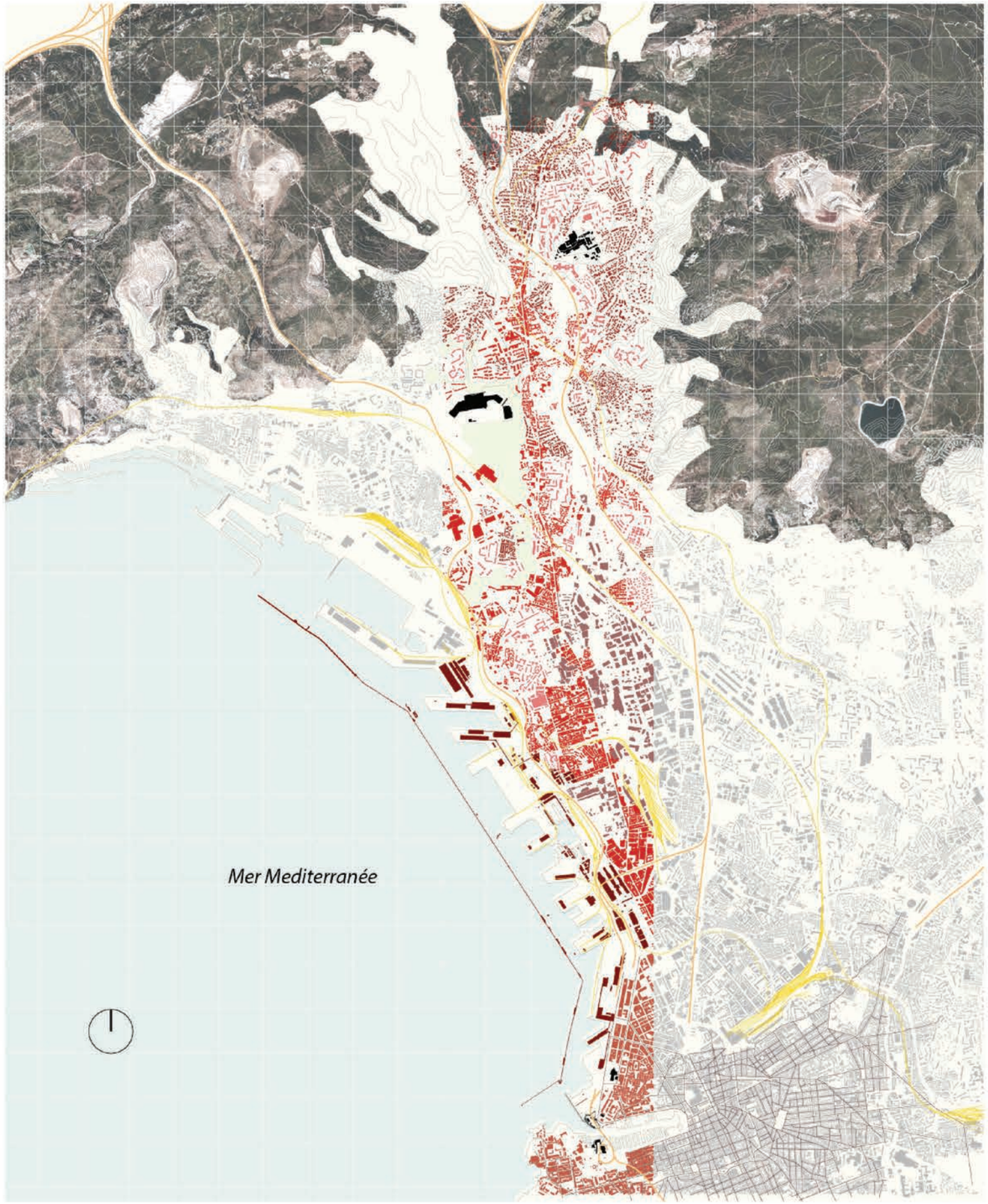


BK039

Marseille PLAN D'AOU

Conditions





Sentier de Grand Littoral vers La Viste
Path from Grand Littoral to La Viste

«La ville dehors»
«Outdoor city»

Coexistences marseillaise
Coexistences in Marseille

ADAPTABILITE

Nous vivons dans une période de crise et de changements. Notre société urbaine peine à trouver une issue à cette crise, non parce qu'elle est incapable de choisir et de mettre en œuvre des solutions, mais en raison de son manque d'adaptabilité face à des problèmes toujours renouvelés.
La crise systémique qui nous touche (environnementale, sociale et économique) n'aurait pu être prévue il y a quelques années, pas plus que nous pouvons prévoir aujourd'hui le moment et la nature du prochain cycle. C'est parce que les périodes de crises et de développement se succéderont à des rythmes de plus en plus rapides que la ville contemporaine est dans l'obligation de transformer et d'adapter régulièrement ses formes, tant bâties qu'institutionnelles. La ville contemporaine se doit d'être protéiforme et instable, et l'adaptabilité en est l'outil majeur.
Mais l'adaptabilité représente un véritable défi technique et politique. Relever ce défi constitue l'enjeu majeur des métropoles du XXI° siècle. Marseille, métropole bi-millénaire, a su et saura se renouveler, comme en témoigne l'effervescence récente de projets urbains majeurs qui tentent d'inventer une nouvelle manière de faire métropole. Cette invention doit être permanente, et la production de la ville doit permettre une inventivité et une adaptabilité quasi-quotidienne dans les formes comme dans les usages, qui obligent à une agilité réglementaire.

ADAPTABILITY

We live in a time of crisis and social changes. Our urban society has a hard time finding an answer to this crisis, not because it is incapable of finding and implementing solutions but because it lacks adaptability when facing endlessly renewed problems.
The systemic crisis we are undergoing (environmental, social and economic) could not have been predicted a few years back, thus we cannot today predict the timing and the nature of the next cycle that will take place. It is precisely because the crisis and development timeframes are getting closer to one another every time that the contemporary city has to be constantly able to evolve and adapt its forms and institutions. The contemporary city has to be multifaceted and unstable. Adaptability has to be the main tool in order to achieve this goal.
However adaptability represents a real technical and political challenge. Revealing this challenge is the main goal for metropolises of the 21st century. Marseille, a metropolis over two thousand years old, has continuously renewed itself over the years; the recent urban and architectural projects taking place there are a testimony of this metropolis history. The reinvention has to be permanent and the city must allow for daily inventivity and adaptability in form as well as in function. In turn, this will enforce agility in regulatory framework.

PLAN D'AOU

La ville à laquelle nous aspirons est un espace capable d'offrir des singularités qui ne sont pas autonomes mais bien distinctes dans un faisceau d'interactions. Le Plan d'Aou peut en être une illustration. Il est singulier car il est dans une situation urbaine particulière par sa vue exceptionnelle, mais aussi par le mélange de tissu villageois, pavillonnaire, grand ensemble et centre commercial qui le constituent et l'entourent. Ces interactions sont rendues concrètes par un réseau d'infrastructures routières et ferroviaires, donnant à voir simultanément toutes les échelles, du domestique au métropolitain.
Le plan d'Aou pourrait illustrer une condition métropolitaine que la ville contemporaine doit créer : une ville à mi-chemin entre le tumulte métropolitain et le retrait de cette même métropole. Il est un lieu illustratif de la tension entre contemplation et action, spécifique à la ville de demain.
La présente proposition donne des pistes pour faire émerger cette identité particulière, pour donner au lieu un statut à la fois au cœur et à l'écart de la métropole. Nous ne cherchons pas à établir un plan masse rigide, mais à construire un système adaptatif.

PLAN D'AOU

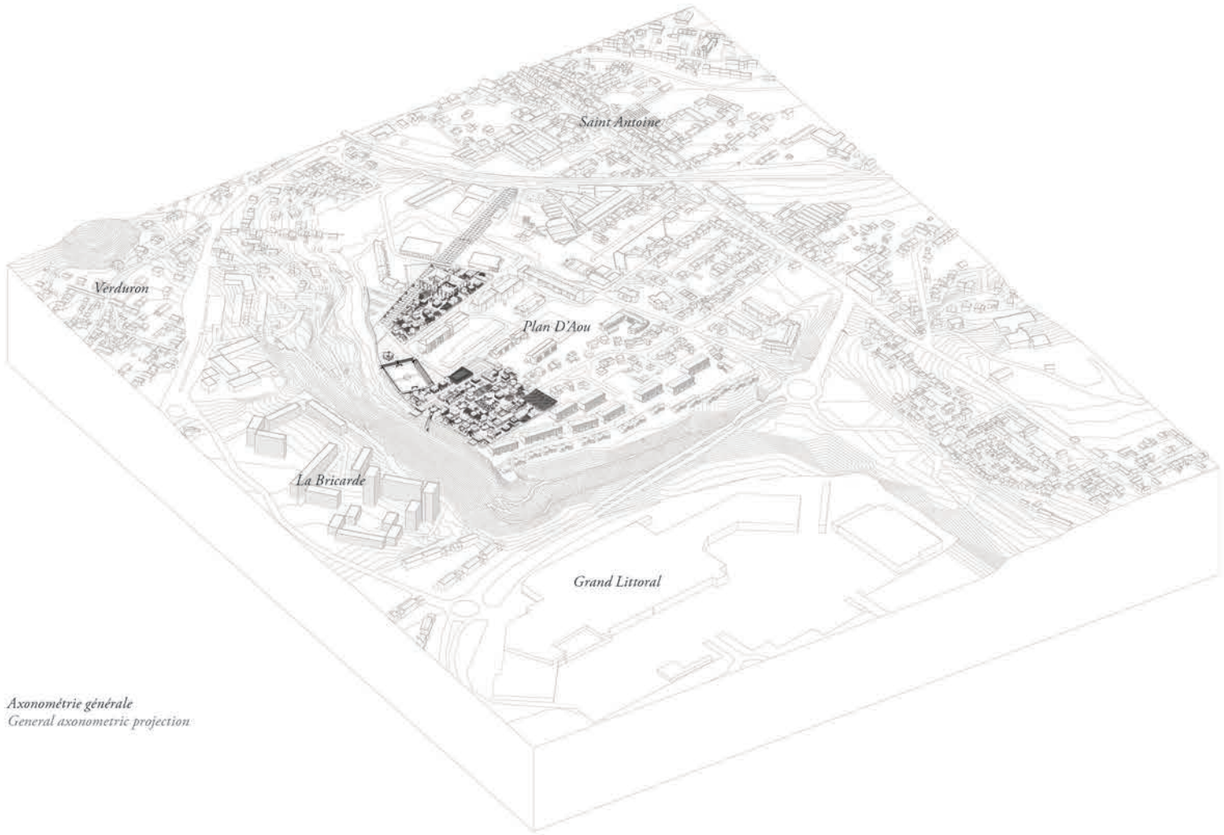
The city we strive for is a space capable of offering singularities that are not autonomous but distinct from one another and creates as much interaction as possible. The Plan d'Aou can be an example of this process. It is unique because of its particular urban situation and its exceptional view, but also because it is a perfect blend of village, individual housing, social housing and commercial buildings. The interactions between these pieces of the urban fabric are rendered visible by the network of roads and railroads that allows us to comprehend it from the domestic scale to the metropolitan scale.
The Plan d'Aou could illustrate a metropolitan condition that the contemporary city has to create: a city halfway between the metropolitan tumult and the calmer aspect of its vicinity. It is a good example of the constant turmoil between contemplation and action that will be specific to the city of tomorrow.
Our proposition indicates a direction to highlight this unique identity and offer a status that is both central as well as far away from urbanity. We don't want to create a rigid site plan but an adaptive system.

Variété des conditions marseillaise
Diversity of conditions in Marseille

BK039

Marseille PLAN D'AOU

Projet / Project



Axonométrie générale
General axonometric projection

OUTILLAGE

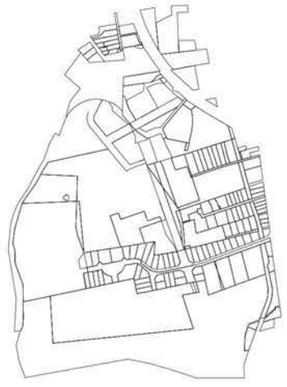
Notre durée de vie s'allonge tandis que nos cycles de vies se raccourcissent et se multiplient. Nous n'avons plus de « plan de vie », nous ne sommes plus sûrs d'avoir la même activité professionnelle, la même structure familiale, la même situation économique, la même autonomie toute au long de la vie. Cette tendance a une influence directe sur les espaces de notre vie quotidienne.

Les projets urbains s'attachent majoritairement à modifier la matérialité de ces espaces (formes urbaines, paysages, infrastructures, etc.), en laissant de côté une dimension immatérielle déterminante : rapports sociaux, rapports économiques, aspects fonciers. Ces différents éléments entrent en résonnance pour faire système : usages, formes bâties, statuts fonciers ne peuvent être fondamentalement séparés, ni traités indépendamment. C'est pourquoi nous proposons avant tout une trame cadastrale et un statut de propriété à même de permettre l'adaptabilité et la réversibilité des programmes.

TOOLS

Our life expectancy is growing whilst our life cycles are multiplying and shortening. We no longer have a « life plan », we cannot be sure of what our career, family, economic situation or autonomy will be for our entire lifespan. This tendency has a direct impact on our living spaces.

Urban projects usually try to change the aspect of these spaces (urban patterns, landscape, infrastructure, etc...) without treating their essential immaterial aspects: social issues, economic issues, land tenure issues. These different elements resonate with one another creating a system: usages, building forms and land ownership status cannot be separated and treated individually. This is why our main proposition is a plot weft and an ownership status able to adapt and be reversible to any type of program evolution.



Diversité de formes parcellaires
Diversity of plot distribution patterns

DIMENSION FONCIÈRE

Le contexte particulier du Plan d'Aou, qui présente des visages urbains différents, entre grands ensembles et quartiers pavillonnaires, invite à porter un regard critique sur la situation foncière du site. L'étude des formes cadastrales présentes et des statuts de propriété qui y sont associés, démontre la pertinence à travailler la question foncière dans le cadre de la production d'un nouveau morceau de ville. La dimension foncière est en effet à l'origine d'un certains nombre de dysfonctionnements urbains dont le Plan d'Aou est l'illustration.

La forme urbaine qui a durablement marqué l'identité du Plan d'Aou, le grand ensemble, a été produite sans qu'aucune attention ne soit portée à la dimension foncière. Les formes bâties et les formes cadastrales n'ont aucun lien entre elles : les parcelles regroupées préalablement à l'opération n'ont pas étés modifiées par la suite, et leur forme ne correspond pas du tout au bâti ou aux autres espaces. L'absence de clarté des statuts de propriété a entrainé des problèmes de gestion, tout en renforçant la rigidité de la structure foncière. L'évolution du tissu n'est jamais spontanée et est dépendante d'une implication forte (et onéreuse) de la puissance publique.

Les formes cadastrales héritées des procédures de lotissement, au sud et à l'est du Plan d'Aou, posent d'autres problèmes. Dans ces cas, la cohérence entre bâti et foncier est plus importante, mais c'est en fait le parcellaire qui détermine les formes urbaines et le statut des espaces, et ce, selon un impératif essentiellement financier :

- Réduire les coûts d'aménagement (réseaux, voirie) : les parcelles sont souvent disposées en demi-cercle autour d'une raquette.
- Accroitre les revenus tirés de la vente des lots, bâtis ou non, en limitant les espaces publics et leur qualité, et faciliter la commercialisation des lots, notamment par la standardisation des produits (tailles de parcelle, types de logement).

En plus de favoriser une appropriation très individualiste du sol, où les espaces communs et publics sont restreints au strict minimum, ce parcellaire conduit à une fermeture des espaces. L'évolutivité de ces espaces est également très faible, et la mutation des tissus est complexe : l'intervention, publique ou privée, doit composer avec un grand nombre de propriétaires, qui n'ont par ailleurs que très rarement la volonté de permettre l'évolution du tissu (NIMBY).

Les erreurs de ces deux modes d'urbanisations ne sont pas qu'architecturales : elles relèvent en premier lieu d'une absence de prise en compte de la dimension foncière et des formes cadastrales.

La question foncière est au cœur du fonctionnement urbain. Dans le système d'urbanisation actuel la puissance publique est très souvent en opposition, si ce n'est en conflit, avec les propriétaires privés, qui captent sous forme de rente foncière une grande partie de la valeur créée par l'aménagement et les équipements. La maîtrise des projets d'urbanisme par la puissance publique passe alors souvent par la possession du foncier, ce qui représente un coût important, et nécessite des procédures longues et coûteuses. L'attachement à la propriété est en effet un facteur de rigidité des espaces urbains, qui n'évoluent qu'à la faveur de transactions foncières qui, sans l'intervention de la collectivité, se font rares dans les secteurs les plus tendus, les propriétaires favorisant la rétention foncière. La distribution inégale des valeurs foncières dans l'espace est également au cœur des processus de ségrégation socio-spatiale. La conception traditionnelle d'un droit de propriété absolu est aussi source de rigidité en matière de modalités d'occupation des logements.

La dimension foncière est trop souvent la face cachée des projets urbains. Elle n'est abordée que par défaut, une fois les plans masse dessinés, et ne fait pas l'objet d'une véritable réflexion. Nous souhaitons au contraire aborder de front cette face cachée, trop souvent mise de côté, et qui pourtant est le réceptacle de toute installation humaine, et partant de tout projet urbain.

Pour répondre au double enjeu de flexibilité et de renouvellement du fonctionnement du site, nous proposons ici d'engager une réflexion systémique qui associe dans un même mouvement formes cadastrales, statut de propriété, formes bâties.

LAND TENURE ASPECTS

The particular context of the Plan d'Aou, having many different « urban faces », between "grands ensembles" and individual houses leads us to question ourselves on the land tenure patterns on site. The study of the plot distribution patterns and the ownership statuses associated with them demonstrates the interest in working on the land tenure issues while creating a piece of city. Land tenure aspects are in fact the starting point of many urban malfunctions, especially in the Plan d'Aou.

The urban form that had the most significant impact on Plan d'Aou's identity, the "grands ensembles", has been created without any attention to land tenure aspects. The constructed forms and the plot distribution pattern have no links between them: the plots, regrouped before the development process, have not since been modified and their form doesn't fit with buildings and other spaces. Unclear ownership status led to management problems, while reinforcing the rigidity of the land tenure pattern. The evolution of this urban fabric cannot be spontaneous, and depends on a strong (and costly) implication of public authorities.

The plot distribution pattern inherited from the allotment procedures, in the south and the east of Plan d'Aou, raises other issues. In those cases, the coherence between buildings and land is more important, but it is in fact the plot distribution that determines the urban forms and the spaces statuses, relying only on financial requirements:

- Reducing the land development costs (networks, roads) : the plots are often arranged around a cul-de-sac
- Rising the income generated by selling the plots, built or empty, in reducing public spaces and their quality; facilitating commercialization, especially by standardizing the products (plot size, housing types).

This plot distribution pattern not only favors an individualist appropriation of the land, where public and common spaces are restricted to the minimum, but also leads to a closure of the spaces. The evolution potential of these spaces is very low and the mutation of the fabric complex: the public or private intervention has to deal with a lot of owners, which are often reluctant to favor the evolution of the fabric (NIMBY).

The mistakes of those two urbanization modes are not only architectural : they rely first on a lack of attention to the land tenure aspects and the plot distribution patterns.

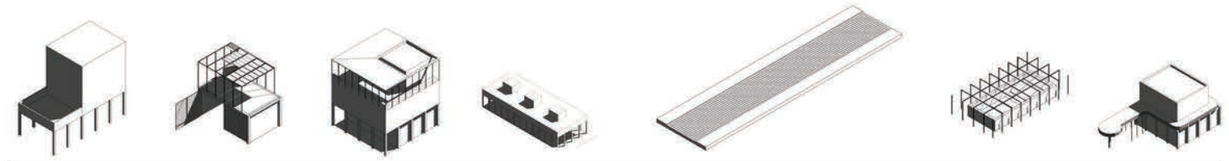
The land issue is a core issue of urban system. In the current urbanization system, the public authority is often in opposition, if not in conflict, with private owners, who catch, in the form of a land rent, a main part of the wealth created by the land and facilities development. The control of the urban projects by the public authority often means buying the land, which represents an important expenditure, and reclaims long and expensive procedures. Attachment to private ownership is indeed a factor of rigidity for urban spaces, which evolve only with land transactions. These are rare without the public authority's intervention in the tensest areas, because of the owners' reluctances to sell their land. The unequal distribution of the land values in the space is also an engine for socio-spatial segregation. The traditional preconception of an absolute property right is also cause of rigidity for the housing occupation modes.

Land tenure aspects are too often the hidden face of urban projects. It is only addressed by default, once the mass plans designed, and are no subjects of a real reflection. To the contrary, we want to directly confront this hidden face, too often put aside, although being the basis of any human settlement, and of any urban project.

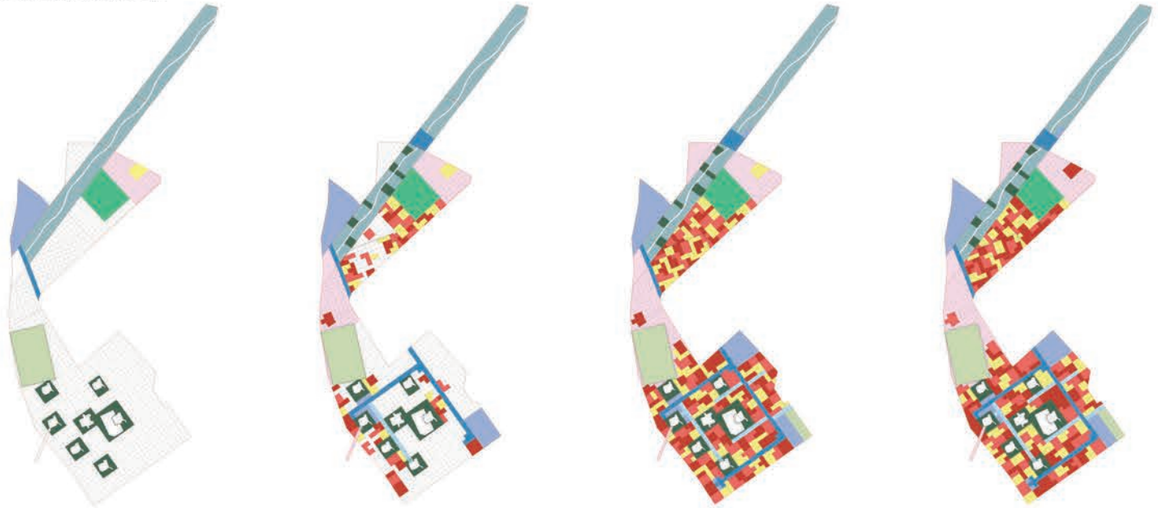
To address the double challenge of flexibility and renovation of the operation system of the site, we engage a systemic reflection that associates in one movement plot distribution patterns, ownership statuses and built forms.

BK039

Marseille PLAN D'AOU



Remplissage et mutabilité de la trame parcellaire
Filling and mutability of the plot weft



STATUT DE PROPRIÉTÉ

La propriété du bâti s'appuie sur un statut intermédiaire : le démembrement de propriété entre usufruit et nue-propriété. Le caractère absolu du droit de propriété, approche traditionnelle en France, est une illusion. Un propriétaire ne dispose jamais de tous les droits sur son terrain. L'exemple le plus parlant est celui de la constructibilité : un propriétaire ne peut pas construire ce qu'il veut, comme il veut. En droit latin, qui s'applique en France, on distingue trois types de droits sur une parcelle :

- L'usus : le droit d'utiliser un bien sans le modifier. Exemples : location d'un appartement (du point de vue du locataire), droit passage sur un terrain, etc.
- L'abusus : le droit de modifier un bien ou de l'aliéner, c'est-à-dire de le vendre.
- Le fructus : le droit de percevoir les « fruits » d'un bien, c'est-à-dire les revenus qu'il génère directement ou indirectement. Exemples : location d'un appartement (du point de vue du propriétaire), perception d'un revenu d'activité, etc.

Le propriétaire foncier, bailleur social ou commune, qui construit les logements et locaux d'activité, conserve la nue-propriété (abusus) alors que l'occupant est usufruitier (usus et fructus). Il achète l'usufruit pour une période donnée (10, 15 ou 20 ans par exemple) et pour un montant inférieur au loyer qu'il paierait sur la même période dans le locatif libre. Ce système s'inspire en grande partie des expériences de nouvelles formes de propriété qui ont émergé ces dernières années, notamment en Europe du Nord. De nombreuses adaptations peuvent être apportées à ce statut, concernant la durée de l'usufruit, la manière dont est calculé le montant de l'usufruit, etc. L'objectif n'est pas ici de figer une situation, mais de souligner qu'une réflexion sur les statuts de propriété peut favoriser un fonctionnement plus flexible, tout en permettant un accès facilité au logement. Ce système n'est donc pas exclusif d'un fonctionnement plus classique où, sur une partie du site, un bailleur social viendrait construire des logements pour les proposer à la location. Ce statut de propriété présente divers avantages :

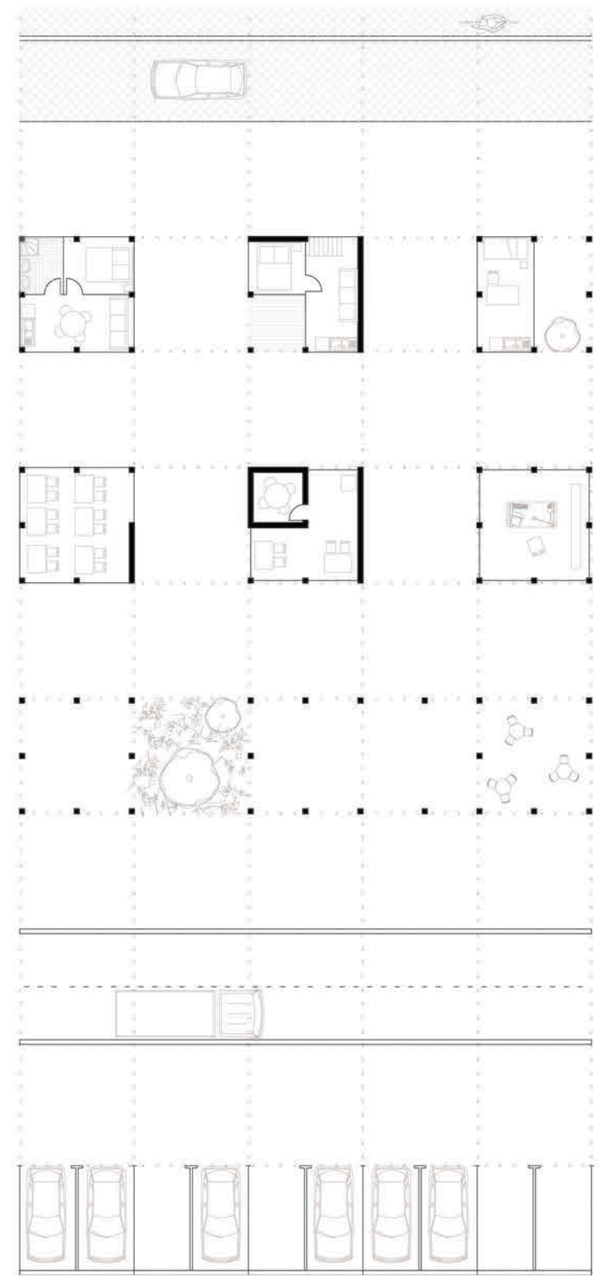
OWNERSHIP STATUS

The building property relies on an intermediate property status: division of ownership into bare title and usufruct. The conception of an absolute property right, which is the traditional vision in France, is but an illusion. A land owner never possesses all the rights over his land. The most telling example is the constructability: a land owner cannot build what he wants as he wants. Latin right, which applies in France, distinguishes three types of rights over a plot:

- Usus: the right to use the good without modifying it. Examples: renting an apartment (from the tenant's perspective), right of passage, etc.
- Abusus: the right to modify the good or to alienate it, that is to sell it.
- Fructus: the right to receive the "fruits" of the good, that is incomes that it directly or indirectly generates. Examples: renting an apartment (from the owner's perspective), activity incomes.

The land owner, a social landlord or the municipality, who builds the dwellings and business spaces, keep the bare title (abusus), while the occupant is usufructuary (usus and fructus). He buys the usufruct for a determined period of time (10, 15, or 20 years for example) at a lower price than the rent he would pay in the same period in a traditional leasing. For most part this system is inspired from new property and ownership forms that emerged in the past few years, especially in Northern Europe. This status can largely be adapted, for the duration of the usufruct, for the way of calculating the usufruct price, etc. Our objective is not to freeze a situation, but to underline that a reflection about ownership statuses can favor a more flexible operational system, while facilitating access to housing. This system is therefore not exclusive from a more classical operational standpoint in which, on a part of the site project, a social landlord builds dwellings to rent them. This ownership status has several advantages:

Occupant / Usufruitier *Occupant / Usufructuary*		Bailleur / Nu-propriétaire *Lesser / Bare title holder*	
Montant d'acquisition inférieur à la pleine propriété. *Possibilité de profiter des fruits du bien : location, activité.* *Sécurisation de l'occupation*	*Acquisition price lower than full-property.* *Possibility to receive the « fruits » : renting, business.* *Occupancy more secure than leasing*	*Récupération immédiate d'une partie des fonds engagés dans la construction.* *Fiscalité : pas d'assujettissement aux taxes locales. Maîtrise de l'évolution des usages.* *Possibilité de changer le statut de propriété à la fin de l'usufruit, puisque le bailleur récupère la pleine propriété.*	*Immediate recovery of a part of the construction costs* *Fiscal aspect: Not subject to local taxes* *Control of the evolution of uses* *Possibility to change property status at the end of the usufruct.*



Flexibilité de la trame
Flexibility of the weft

TRAME PARCELLAIRE

L'emprise du projet est entièrement redécoupée selon une trame parcellaire très fine, orthogonale, composées de parcelles de 5x5m, soit 25m². Ce choix offre une flexibilité importante, puisque l'évolution des formes, bâties ou non, pourra se faire de manière très progressive, sans que de nouveaux découpages fonciers soient nécessaires. Surtout les changements d'usage ne seront pas dépendant de la mutation de grandes emprises foncières. C'est dans cette trame que s'insère le nouveau tissu.

Le site du Plan d'Aou présente l'immense avantage de pouvoir être aménagé sans acquisitions foncières onéreuses puisque les terrains appartiennent déjà à des bailleurs sociaux, et ce depuis longtemps. Les bailleurs sociaux ou la collectivité pourront rester propriétaire de cette richesse qu'il serait dommage de dilapider et qui représente un atout essentiel en termes de coûts et de maîtrise de l'urbanisation. Selon les compétences réglementaires respectives des collectivités, les voiries et les espaces verts pourront être cédés à la commune et à la communauté urbaine. L'adaptabilité de la trame proposée permettra également de céder une partie des emprises constructibles à des promoteurs privés pour équilibrer l'opération si besoin.

PLOT WEFT

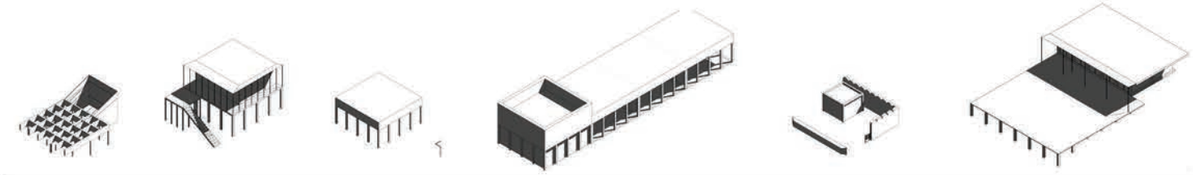
The entire ground coverage of the project is divided in a very thin and orthogonal plot weft comprised of 5x5m parcels. This choice offers great flexibility because the evolution of the different typologies will be very progressive and won't need new plot divisions. But first and foremost the changes in function won't be dependent on the transformation of the land tenure patterns. It is on this weft that the new grid can be woven.

The site of the Plan d'Aou has the great advantage of being free to develop without having to buy any valuable land because it already belongs to the social housing landlords. These lesser or the municipality can remain landowners and therefore stay in control of the different urbanization evolutions. According to the jurisdiction of the different communities, the roads and green spaces can be given to the municipality or to the Communauté Urbaine. The adaptability of the proposed weft will also allow some parcels to be sold to private investors to balance out the operation if necessary.

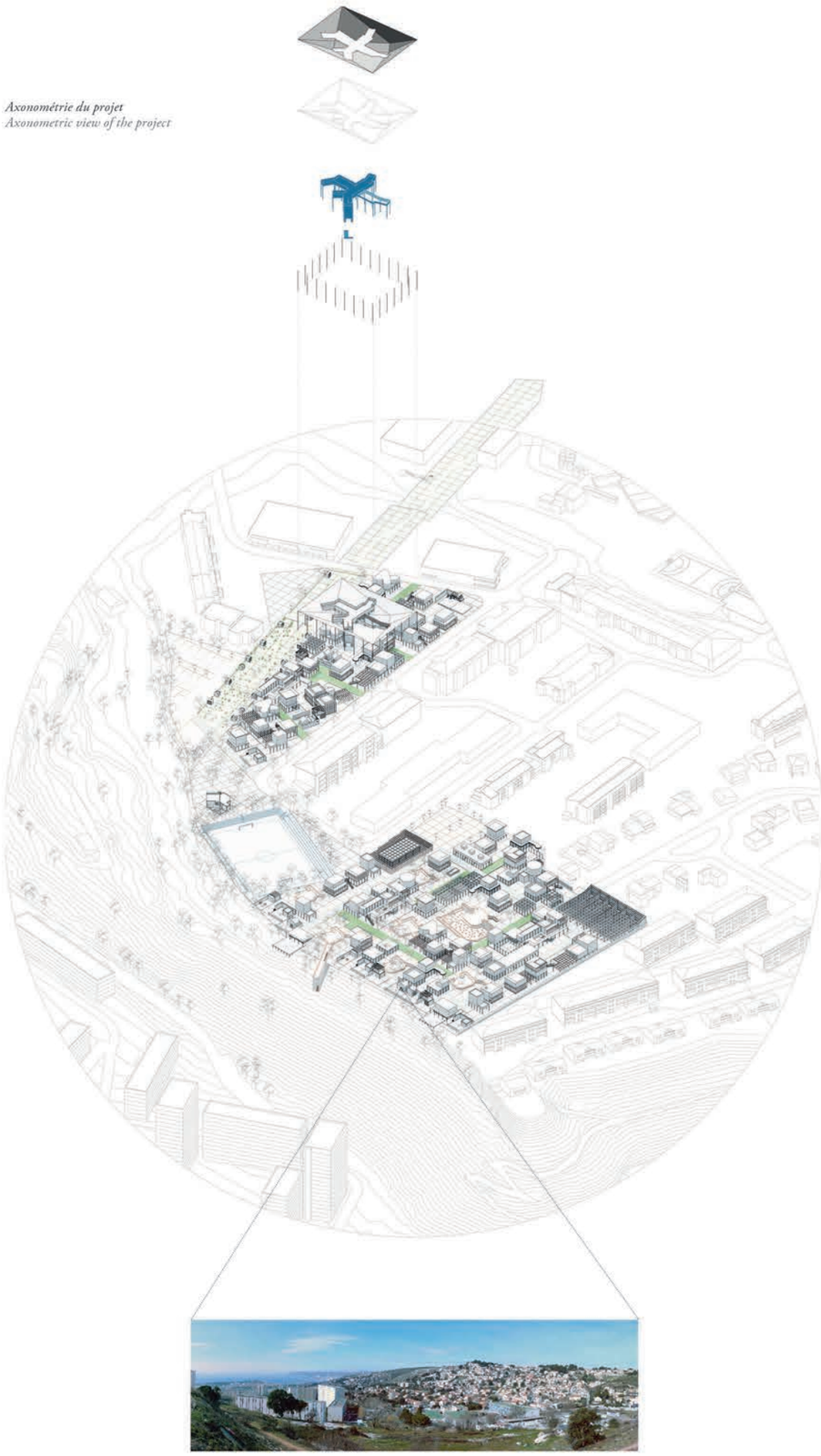
« Le problème foncier [est] le problème politique le plus significatif qui soit, parce que nos définitions et nos pratiques foncières fondent tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements. » Edgar Pisani, Utopie foncière, 1977.

BK039

Marseille PLAN D'AOU



Axonométrie du projet
Axonometric view of the project



COMPOSANTS

Nous avons axé notre intervention urbaine sur trois actions stimulantes pour habiter le système foncier décrit précédemment : des espaces publics économes et cohérents, une structure abritant des particularités habitantes, et un tissu urbain spécifique. Dans sa mutabilité, ce quartier se veut comme un détendeur pour la ville environnante. Sa plasticité lui permet d'absorber toutes formes de programmes plus ou moins temporaires, une structure d'accueil pour les familles de personnes hospitalisées, des classes supplémentaires, etc. Par la flexibilité du foncier et des constructions il peut accueillir ce dont la ville a besoin et auquel elle ne trouve pas de solution simple et rapide.

Espaces publics
Nous avons réduit au maximum les espaces publics, minimisant les espaces vides élimés par le vent.
Trop souvent, faire métropole ou faire ville rime avec des espaces publics démesurés, pensés comme des agoras et des lieux dédiés à la détente, mais qui restent vides parce que les gens travaillent, se détendent en grande partie chez eux ou dans dédiés aux loisirs.
Les espaces publics crées, plus intimes veulent favoriser la rencontre ponctuelle et choisie. Ils se définissent plus comme des espaces communs que comme des espaces publics à proprement parler, en ce qu'ils intègrent une dimension intime et privative.
Ces espaces sont exprimés comme des vides dans une densité horizontale qui les valorise. Ils se caractérisent par retranchement, ce qui garanti un retrait de l'agitation locale et métropolitaine. Ils sont une négociation entre les tissus variés qu'ils rassemblent, créant la cohérence d'une structure urbaine qui laisse le temps de l'appropriation.

Mail et esplanade :
Cet axe est-ouest dessine la relation entre Saint-Antoine, la zone d'activité, la structure mixte, le nouveau tissu et le parc de Séon. Il passe d'un noyau villageois à un quartier nouveau et un parc à résonnance métropolitaine, en mettant en tension les différentes échelles du projet.
Dimensionné comme une avenue citadine, il est en fait garni de jardins partagés et de quelques micros espaces publics (square à un banc). Simulant un axe classique il est plus spécifique, plus délicat. Un chemin ondule en son milieu, un escalier franchit la falaise, une fine passerelle passe par dessus les voies ferrées et rejoint le noyau villageois de Saint-Antoine. L'infrastructure est peu coûteuse et dimensionnée quand au quartier qu'elle désert. Elle utilise une pratique locale (jardins partagés) pour s'activer.
L'esplanade à l'extrémité ouest donne sur le parc de Séon, et le mail concentre et réduit l'espace public en ce point. L'amplitude spatiale de l'esplanade et du parc devient un évènement.

Stade :
Nous avons choisit de garder l'emplacement initial du stade, pour conserver la généalogie des pratiques et ne pas lui retirer le panorama exceptionnel dont il jouit actuellement. Deux actions très simples sont réalisées pour en améliorer l'usage : le terrain est décaissé et entouré d'une haie d'arbres l'abritant du vent.

Bunkers :
Les bunkers ont un statut foncier particulier : appartenant à l'Etat et patrimoine militaire ils sont difficilement transformables.
Ici encore le geste est minimal, les parcelles attenantes sont publiques et plantées d'arbres. Le béton des constructions devient tour à tour espace de jeux, assise, alcôve, etc. Les bunkers forment un archipel de petits squares pris dans la compacité du nouveau quartier. Ils agissent comme des respirations et d'une certaine manière révèlent la densité environnante. Leur situation enclavée, spécifie leur pratique : ils sont des lieux de calme, de détente et de jeux sécurisés pour les enfants. Ils peuvent être à l'occasion des lieux de représentation artistique plus intimes (Cosmos Kolej, représentation scolaire etc.)

Structure mixte
La structure mixte à été pensée comme un catalyseur de ce quartier. Par sa temporalité et son adaptabilité extrême elle active la nouvelle condition du plan d'Aou.
C'est un grand toit unifiant un ensemble de constructions sous elle. La « granulométrie » du tissu abrité est similaire au reste du nouveau quartier. La programmation est mixte tant dans les usages que dans les âges : Cellule-atelier pour artistes, logement pour personnes âgées, logement pour familles ayant un parent hospitalisé. Elles partagent des services communs : restaurant, laverie, secrétariat. Au sein de la structure, les espaces libres au niveau du sol ne contraignent pas les cheminements et laissent place à des usages différents : rencontre, assise, etc. Si l'attractivité de ces programmes devenait plus forte, la structure ne pouvant plus contenir la demande, le programme se diffuserait dans le tissu autour.
Le toit, espace public s'apparentant à un espace commun, est habité. Il permet de s'extraire du niveau du sol et d'accéder au spectacle de la ville et du paysage. L'équipement métropolitain devient ainsi l'occasion de se retrancher de la vie métropolitaine.

COMPONENTS

We have based our intervention on three stimulating actions to be able to settle in the land tenure situation described earlier : Economic and coherent public spaces, a structure that allows for particularity in each building, and a new urban fabric.
Through its mutation abilities this neighbourhood can be like a control valve for the surrounding city. Its plasticity can absorb any form or program that is more or less temporary. It could accommodate classrooms or a place for the families of hospitalized patients for instance. Through the flexibility of the plot weft and of the constructions it can hold what the city needs in a simple and rapid way.

Public spaces
We reduced public space as much as we could, minimizing the empty spaces worn out by the wind. Too often, creating a metropolis or a town rimes with oversized public spaces, designed as agoras and places to relax but that stay empty because people work and relax mostly at home or in leisure sites nowadays.
The more intimate public spaces created want to prioritize the chosen and punctual encounter. They are more shared than public spaces since they promote intimacy and privacy.
These spaces appear like free plots in a horizontal density that highlights them. They are located in retreat, which allows them to be away from the local agitation. They represent a negociation between the pieces of urban fabric that they bring together, thus creating an urban structure that leaves time for appropriation.

Alley and esplanade :
This East to West axis draws the relationship between Saint-Antoine, The activityarea, The mixed structure, the new urban fabric and the Séon park. It goes from a village center to a new neighbourhood and a metropolitan park, and puts the different scales of the project in perspective.
Dimensioned like a typical city avenue, it is in fact filled with community gardens and a few micro public spaces (square with one bench). Mimicking a classic urban axis, it is more specific and delicate. A small pathway undulates in its center, a flight of stairs crosses the cliff, a small footbridge goes over the railroad tracks and reaches the village center of Saint-Antoine. The infrastructure is not expensive and dimensioned according to the neighbourhood it goes through. It uses a local practice (community/worker gardens) to activate itself. The esplanade at the west end faces the Séon park and the alley concentrates and reduces public space at that point. The spatial presence of the park and the esplanade then becomes an event in itself.

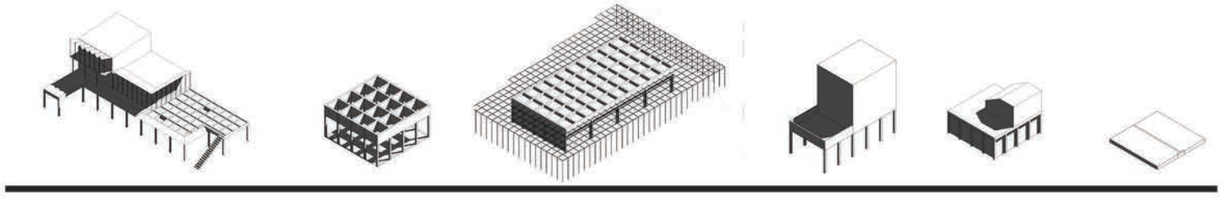
Stadium :
We have chosen to keep the initial site of the stadium to keep the history behind it and the amazing panorama it has today. Two simple acts are performed to allow for better use: the field is lowered and surrounded by trees that protect it from the wind.

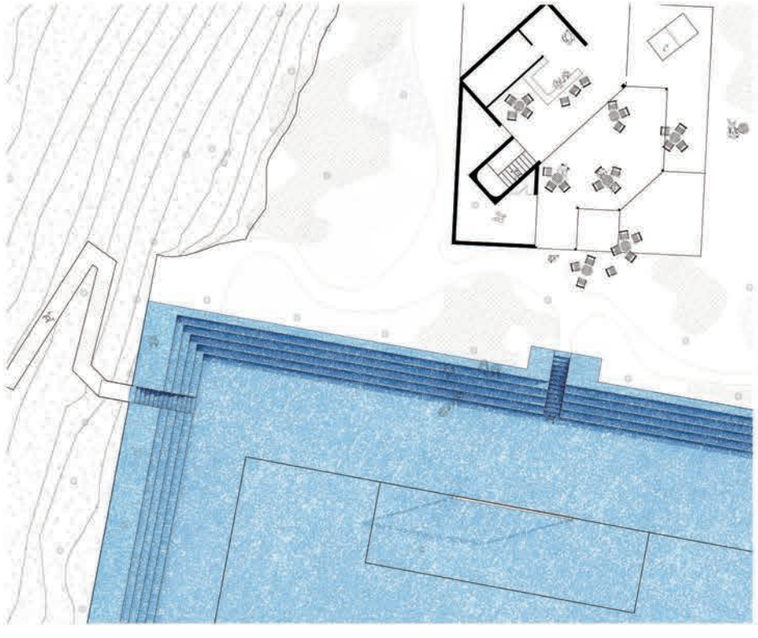
Bunkers :
The bunkers have a particular land ownership status: since they belong to the government and have a military history they would be almost impossible to transform.
Here the actions are once again minimal; the surrounding parcels are public and planted with trees. The concrete of the constructions becomes a playground, a chair, an alcove, etc... The bunkers form an archipelago of small squares that are compacted in the new neighbourhood. They act as a breath of fresh air and underline the surrounding density. Their landlocked situation specifies their use: they are peaceful and calm playing areas for the children. They can transform into performing scenes (Cosmos Kolej, school play,etc.)

Mixed structure
The mixt structure is designed as an urban catalyst for the neighbourhood. Through its temporality and its extreme adaptability it activates the new Plan d'Aou.
It is a large roof that unifies what is under it. The density of the sheltered urban fabric is similar to the rest of the neighbourhood. The program is mixed in usage as well as in the ages: artist workshops, dwellings for elders or for families with a hospitalized parent. They share common services: restaurant, laundry room, secretariat. Inside of the structure the free spaces do not bother the pedestrian movement and allow for different activities: meetings, sittings, etc. If these elements of program were to develop rapidly, they could also continue outside of the existing structure.
The roof, a public space that resembles a common space is inhabited. It allows people to rise up from the ground level and admire the sights from above. The metropolitan equipment becomes a way to escape the metropolis for a while.

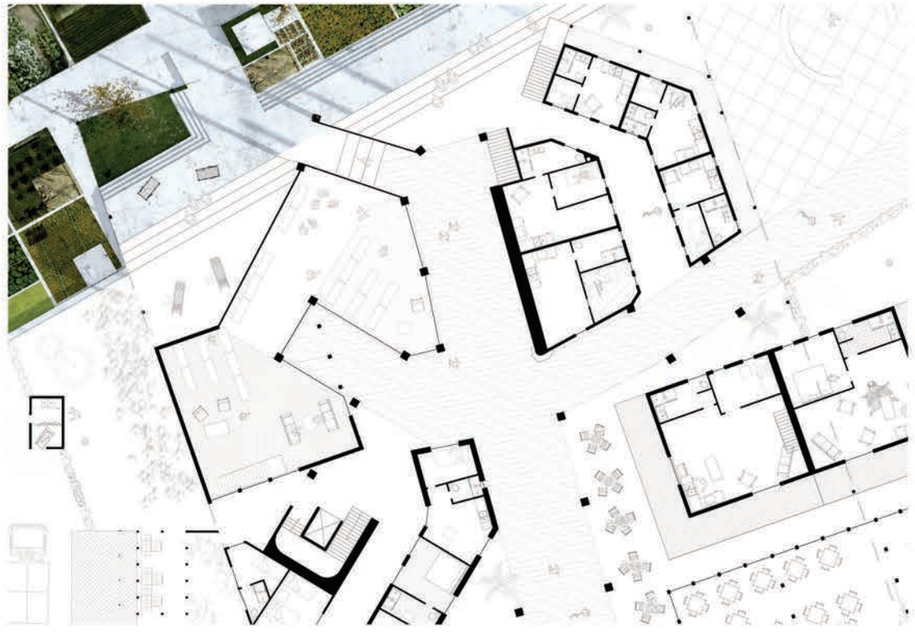
BK039

Marseille PLAN D'AOU

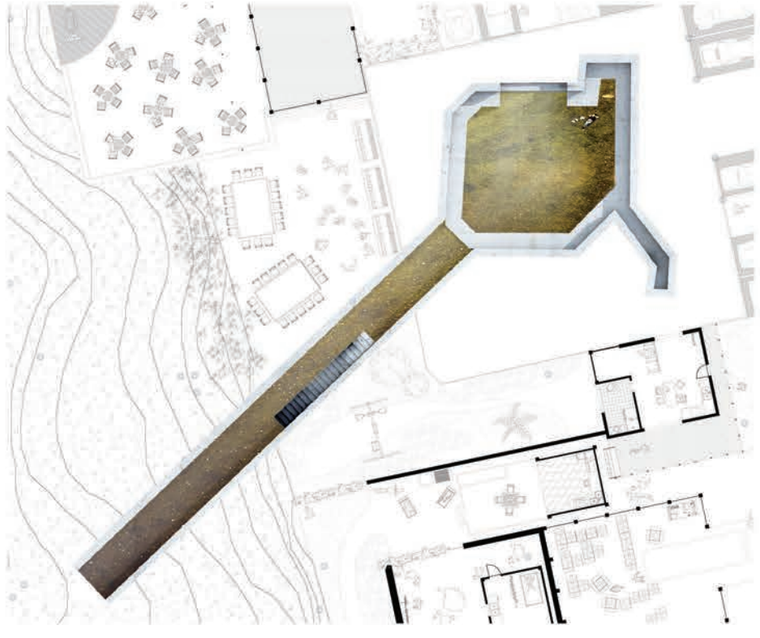




Stade et esplanade
Stadium and esplanade



Mail et structure mixte
Alley abd mixed structure



Bunker
Bunker

Nouveau tissu urbain
Le nouveau tissu urbain se compose de quantités d'architectures habitées formant un tissu bas de R+2 / 3 maximum, permettant de partager l'aménité majeure qu'est la vue avec le reste du plan d'Aou. Ce nouveau tissu cohabite ainsi avec son environnement direct, les immeubles, les bâtiments semis collectifs et les pavillons.

Le quartier n'est pas construit d'un coup, et le bâti peut progressivement investir la trame foncière. Au fil de son développement, ce nouveau tissu peut atteindre une masse critique assez élevée lui permettant « d'exister » face aux immeubles environnants, en créant un paysage habité, au sein duquel la densité du tissu organise les vis-à-vis par des articulations de murs et de haies. Ce resserrement est aussi un système pour lutter contre le vent présent sur le plateau. Le tissu se veut adaptable non seulement foncièrement mais aussi architecturalement. Une structure simple de poteaux s'adapte aux différents programmes et changements de cycle de vie. L'intervalle entre les poteaux est tour à tour comblé de vitres, de briques, de moustiquaires, laissé vide, etc. Ces structures peuvent accueillir des logements, des petites entreprises, des parkings, ceci séparément ou simultanément. Ainsi un artisan micro-entrepreneur peut disposer d'un atelier au rez-de-chaussée de sa maison. Des SOHO (Small Offices Home Office) peuvent être crées puis transformés lors d'un changement de situation en partie habitable.

L'évolution du paradigme de mobilité demande aussi une flexibilité en termes d'offre de stationnement. Les parkings publics et privés sont donc des cibles de mutabilité privilégiés pour étendre le bâti ou les espaces extérieurs des logements.

Le programme et le système foncier proposés conduisent à diversifier l'offre résidentielle locale, en intégrant des segments du marché du logement absents. Les typologies permettent aux résidents actuels du Plan d' Aou de poursuivre leur parcours résidentiel sur place, tout en accueillant d'autres publics venus de quartiers de la métropole provençale, aux profils socio-économiques variés.

En subordonnant le système foncier et l'architecture à la flexibilité des usages ce fonctionnement urbain exprime un paradoxe heureux : être dans le même temps dans la grande ville proche des transports, proche des services, au plus près des aménités métropolitaines et bénéficier en même temps d'une intimité, d'un espace de retrait dans son logement, à quelques mètres mais à distance du tumulte métropolitain. Le Plan d'Aou peut offrir le double visage de l'intense et de l'intime.

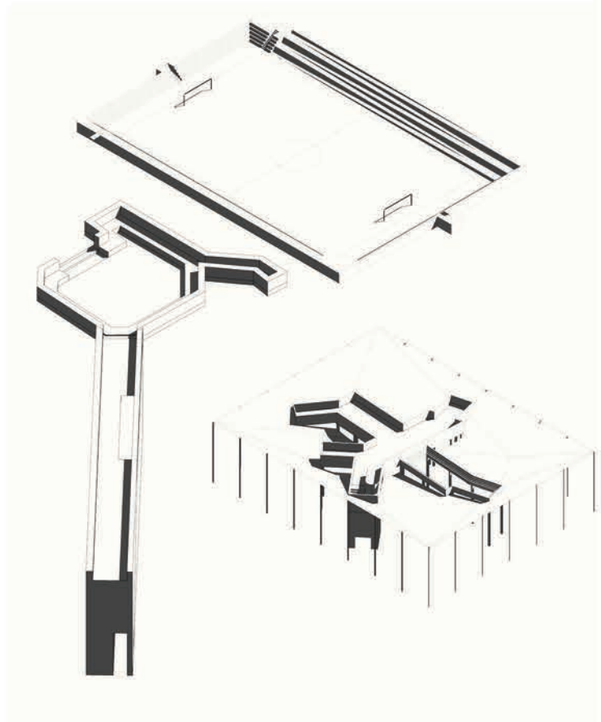
New urban fabric
The new urban fabric is comprised of a large amount of occupied architecture that forms a network of three to four story buildings that enables people to share the major amenity that is the view with the rest of the Plan d'Aou. This new fabric cohabits with its direct environment, the higher buildings, the intermediate buildings and the individual houses.

The neighbourhood is not built in one phase, and the buildings can pop up progressively in the plot weft. Through its lifespan this new urban fabric can reach a relatively high critical mass that allows it to exist compared to the surrounding buildings while creating a housing landscape in which the density addresses the problem of proximity by articulating several walls and hedges. This system is also put in place to limit the impact of the wind that is consistent on the plateau.
This fabric is adaptable through land ownership but also through architecture. A simple column structure adapts to the evolving needs in program. The space between the columns is alternately filled with glazing, bricks, mosquito netting, left empty,etc. These structures can accommodate dwellings, small businesses, parking spaces both separately and simultaneously. This way an artisan can have a workshop on the ground floor of his home. SOHO's (Small Offices Home Office) can also be created and transformed later on.

The evolution of the mobility paradigm also needs flexibility in terms of parking opportunities. Public and private parking lots can be transformed to extend existing buildings or their outside space.

The proposed program and land tenure system creates a diversification of the local residential products, integrating the missing housing market segments The typologies allow the current dwellers of the Plan d'Aou to pursue their residential trajectories locally while welcoming new inhabitants coming from other parts of the Provencal metropolis with different socio-economical backgrounds

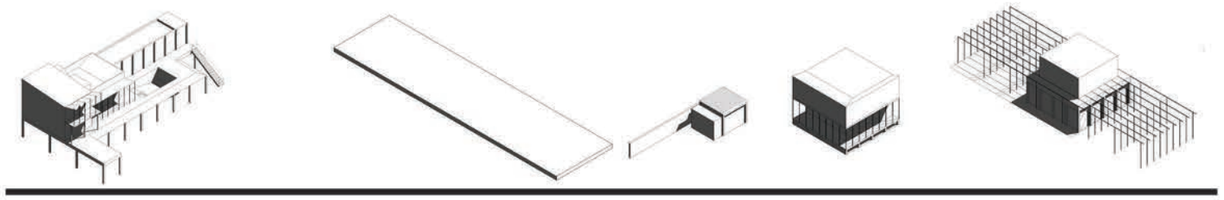
By subordinating the land ownership system and the architecture to usage flexibility these urban mechanics express a happy paradox: Being at the same time in the city, near public transportation, services, as close to the metropolitan amenities as possible and enjoying a certain level of intimacy, a place of retreat in your home not far from all the metropolitan chaos and yet so calm. The Plan d'Aou can offer both the faces of intensity and privacy.

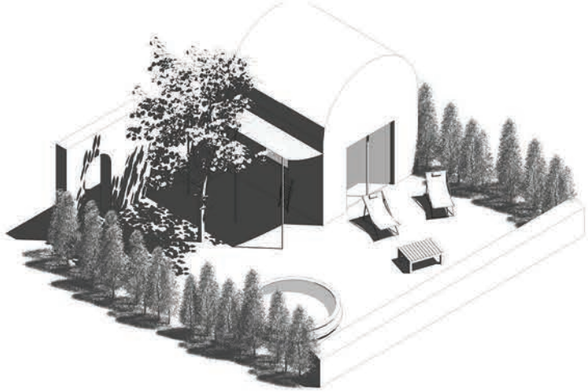


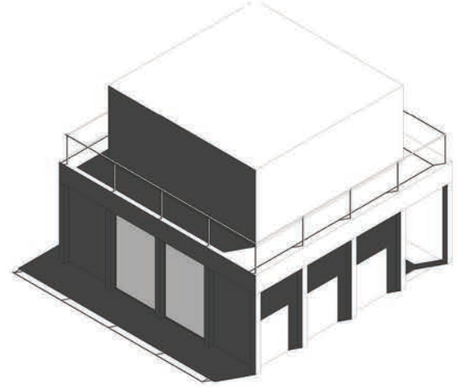
Hiérarchie des espaces publiques
Hierarchy of public spaces

BK039

Marseille PLAN D'AOU





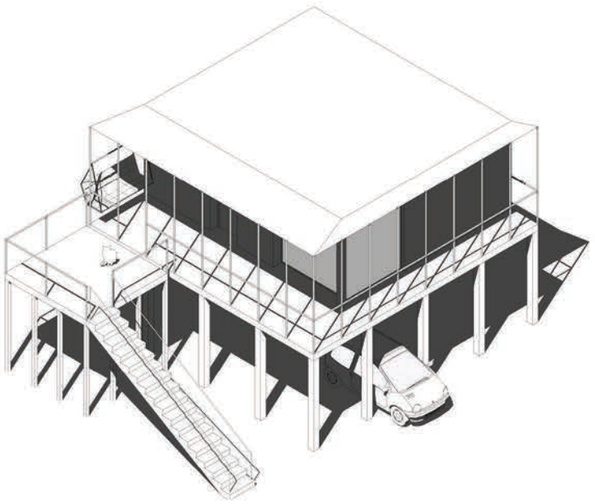


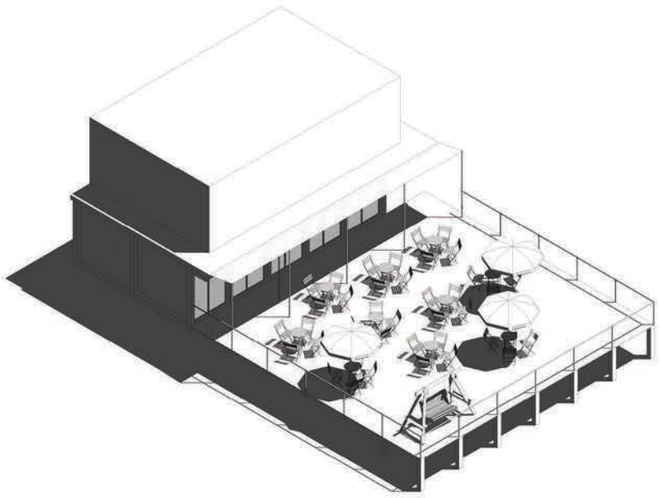
Il loue depuis plusieurs années un appartement dans le centre de Marseille. Il a acheté à ses 51ans, il y a 5 ans, l'usufruit d'un cabanon avec jardin dans l'ouest du Plan d'Aou, il y habite un bout de paysage. A mi-chemin entre son domicile et son lieu de travail, l'université d'Aix-en-Provence, l'hiver, il a l'habitude de s'arrêter à la gare de Saint-Antoine sur le trajet du retour et de profiter pendant quelques heures du calme et de l'isolement de son cabanon pour travailler et corriger ses copies. En été et au printemps, il invite des amis le week-end pour se détendre autour d'un barbecue en profitant de la vue sur la rade. Il a satellisé un jardin impossible à avoir en plein cœur de Marseille. En 2023, quand il sera muté à Sophia-Antipolis, Louise, usufruitière de la maison attenante reprendra l'usufruit du cabanon pour agrandir son jardin.

For a number of years now he's been renting a flat in the city centre of Marseille. At 51 years old, five years ago, he bought the usufruct of a cabin with a garden at the east of Plan D'Aou, living in the landscape. Halfway between his home and his workplace, the Aix-en-Provence University, during winter, he is used to stopping at the Saint-Antoine's train station on his way back, thus taking advantage, for a few hours, of the tranquility and isolation of the cabin to work and mark papers. During spring and summer, he invites friends over the weekends to relax around a barbecue and enjoy the view on the harbor. He relocated a garden, impossible to have in the heart of Marseille. In 2023, when he will be transfered to Sophia-Antipolis, Louise, usufructuary of the adjacent house, will get the cabin's usufruct and extend her garden.

Retraité, il habite depuis 30 ans au Plan d'Aou. Il s'est récemment installé dans une maison qu'il loue. Quand il ne va pas s'approvisionner dans les petits commerces du village de Saint-Antoine, il a l'habitude de descendre à pied à Grand Littoral pour faire ses courses qu'il ramène dans son sac à dos. Une fois par semaine il prend le bus ou le train vers le centre de Marseille pour rendre visite à son petit fils rue du Baignoire. Cette fois-ci sur le retour il s'arrêtera au camion-pizza, et en ramènera quelques tranches à l'Espace lecture où il est bénévole. Pour l'avenir il ne s'en fait pas : depuis quelques mois il à réservé un studio pour personnes âgées, rue des Malouins

He has been living in the neighborhood for 30 years now. Recently retired, he is settled in a house he rents. He gets his supplies at the little neighborhood stores in the village of Saint-Antoine. He is used to walking down to Grand Littoral to go grocery shopping, which he brings back in his backpack. Once a week he takes a bus or a train to the centre of Marseille to visit his grandson, in the rue du Baignoire. This time, on his way back, he will stop at the pizza truck and bring back a couple slices to the Espace lecture, where he volunteers. He is not worried about the future: several months ago he booked a studio for elderly people, rue des Malouins.





E. et K., un jeune couple, sont installés depuis 5 ans dans le logement dont ils ont acheté l'usufruit. Ils vivent au premier étage. Le rez-de-chaussée, encore nu, sert essentiellement comme atelier et à garer leur unique voiture que E. utilise pour aller au travail. Plus tard K. fermera une partie de rez-de-chaussée, pour accueillir sa micro-entreprise de traiteur à domicile. Sa société et sa famille se développant, elle achètera une structure à quelques minutes de chez elle, dans le quartier, et transformera le rez-de-chaussée en plusieurs chambres pour ses enfants.

E. and K., a young couple, have been settled in for five years in the dwelling they bought the usufruct of. They live on the first floor. The ground floor, still empty, is used as a workshop and to park their single car that E. drives to work. Later K. will close part of the ground floor to welcome her small catering business. While her family and her business will be growing, she will buy a new place in the neighborhood, a couple of minutes away, and will transform the basement into several rooms for the children.

Brett habite dans un foyer étudiant à l'extrémité sud-ouest du Plan d'Aou. En ce soir chaud de printemps, avec d'autres étudiants sur la terrasse donnant sur le parc de Séon elle boit les bières, encore emperlées de buées, qu'elle a achetées dans cet étrange commerce de proximité qu'est Grand Littoral. Ils rient, bien que leurs partiels approchent. Pour l'été elle laissera sa chambre, qui servira temporairement de gîte d'étape pour les marcheurs du GR 2013. L'économie de ces mois de loyer lui permettra de prendre le ferry pour une semaine corse.

Brett lives in a student residence, on the south-western edge of the Plan d'Aou. On this warm spring evening, along with other students on the terrace opening onto the parc de Séon, she drinks beer, still misty due to the heat, that she bought at this strange local shop called Grand Littoral. They laugh, although their exams are closely approaching. In summer she will leave her room, which will temporarily be used as a stopover accommodation for the hikers of the GR 2013. The economy of this month's rent will enable her to take the ferry for a week in Corsica.

Marseille PLAN D'AOU

Maïl et structure mixte
Alley and mixed structure

L'habité
Living it

Bunker et aménité paysagère
Bunker and landscape amenity

Le travaillé
Working it