

maîtrise d'ouvrage

Mairie d'Ollioules

Var aménagement développement

projet de construction

REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE D'OLLIOULES

Rue du général Leclerc de Hauteclocque Ollioules
83180 France

maîtrise d'œuvre

Architecte mandataire :

Corinne Vezzoni & Associés

263 Corniche Kennedy 13007 MARSEILLE
Tél. 04 91 71 89 94

BET structure fluides CVC PLB plomberie electricité CFO CFA VRD :

EGIS Bâtiments Méditerranée

40 Boulevard de Dunkerque - CS 61001 - 13567 MARSEILLE
Tél. 04 91 23 23 23

BET Villes et transports :

EGIS ville

40 Boulevard de Dunkerque - CS 61001 - 13567 MARSEILLE
Tél. 04 91 23 23 23

BET acoustique :

HC acoustique

22 Avenue Saint-Jean - 13302 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 86 74

Paysagiste :

HVL

90 Rue du Chemin Vert - 75011 PARIS
Tél. 01 49 29 93 23

BET environnemental :

SOWATT

315 Chem. de l'Hourmé - 06640 SAINT-JEANNET
Tél. 06 15 11 75 72

BET Economie:

CEC Salinesi

2 Avenue Elsa Triolet - 13008 MARSEILLE
Tél. 04 91 53 20 69

BET Scénographie:

KANJU

68 Boulevard Marcel Parraud - 13760 SAINT-CANNAT

BET Eclairage:

8'18

176 Avenue du Prado - 13008 MARSEILLE
04 91 92 01 67

BET Cuisine:

ECCI

Rue Marius Dioulouf Res La Begude Nord 2 - 13013 MARSEILLE
09 53 22 49 63

BET Sureté publique:

Nathila Partners

06 60 91 74 35

Désignation du document

**Notice
architecturale**

Phase

APS

Auteur : Corinne Vezzoni & Associés

Numéro du document

**A_PG01
b**

organismes de contrôle

CTC :

SOCOTEC

7A Allée Marcel Leclerc "Le virage" - MARSEILLE 13008
04 91 17 01 50

SPS :

SOCOTEC

7A Allée Marcel Leclerc "Le virage" - MARSEILLE 13008
04 91 17 01 50

Échelle (s)

1:###

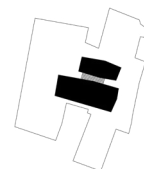
Date d'édition

26/10/21

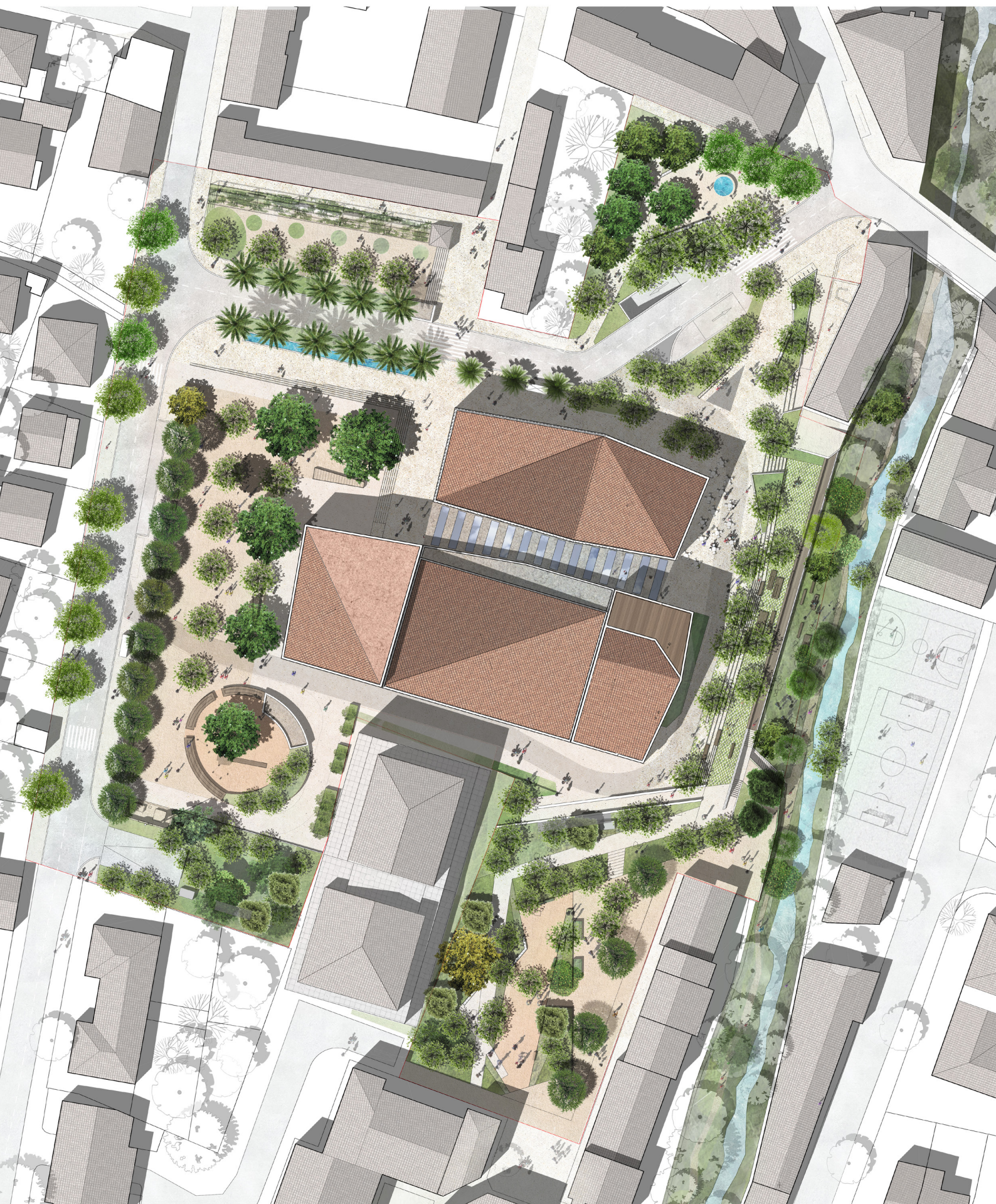
Indice de révision

0

GRAND PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE EN CENTRE-VILLE D'OLLIOULES



- NOTICE ARCHITECTURALE -



PARTI ARCHITECTURAL GÉNÉRAL UN QUARTIER CULTUREL À L'ÉCHELLE DE LA VILLE ANCIENNE

Patrimoine

L'essence même de notre proposition a été guidée par la mémoire du lieu. Jusqu'aux années 60, les voies République et Loutin traversaient le site et la place Lemoyne accueillait les boulistes à l'ombre des grands platanes. Conserver ces arbres, retrouver les tracés parcellaires des champs ont été les postulats premiers qui ont guidé la composition de ce quartier.

Nous avons choisi de rassembler tous les programmes autour d'un hall commun, sorte de passage couvert, en hommage aux nombreux porches présents dans la ville. Ce passage-rue créé sur les traces de l'ancien parcellaire, entre levant et couchant, entre place Lemoyne et rivière, offre aux visiteurs de belles perspectives. De part et d'autre du hall s'installent les différents programmes dont les gabarits se calquent sur les largeurs des anciennes parcelles agricoles.

Topographie

La déclivité des lieux invite à proposer quatre restanques successives qui conduisent progressivement jusqu'aux rivages de la Reppe. Sur chacune de ces plateformes est posé un élément du programme, permettant ainsi d'animer les différents espaces publics.

- En point haut (niveau 46,0 NGF), la place Lemoyne retrouve son gabarit originel en intégrant le square de l'Europe. Propice aux rassemblements, elle accueille les cinémas, premier signal du complexe culturel. Leurs façades, largement ouvertes sur la place, offriront le soir une présence lumineuse attrayante et vivante.

- Au niveau de la rue Loutin (niveau 45,0 NGF), se situe l'entrée principale du complexe culturel. Elle se déploie, tel une rue intérieure vers la Reppe. Ses fonctions sont multiples. Ses dimensions en font un passage l'été qui peut rester totalement ouvert et ventilé pendant la journée. Poly fonctionnalités, complémentarités et mutualisations, sont les trois axes du projet. De part et d'autre du hall, nommé «passage de la Reppe», le pôle se divise en deux ailes aux gabarits des anciennes parcelles. Au Sud (côté Crédit Agricole), la salle polyvalente et ses annexes. Au Nord, les programmes les plus propices à animer l'espace public au fil de la journée : conservatoire et médiathèque. Le hall se termine face à la Reppe avec la MAM, l'accès aux bureaux, la brasserie et la salle communale ainsi que leurs terrasses respectives.

- La troisième restanque (niveau 43,6 NGF), accueille les « terrasses de la Reppe ». Elle relie le square Verdi au square Estienne d'Orves pour créer une connexion entre les quartiers. De placettes en squares et de jardins en terrasses, ces espaces s'ouvrent vers la rivière pour diffuser sa fraîcheur et amplifier la présence de ce cœur de

nature en centre-ville.

- Enfin, les rivages bas de la Reppe (niveau 37,00 NGF), sont aménagés en quai-promenade.

La volonté de conserver le bel ombrage des grands platanes et micocouliers existants a conduit à réaliser un parking de grande compacité. Ainsi, les espaces publics, aujourd'hui stérilisés par la voiture, vont retrouver la pleine terre et la perméabilité. Deux trémies d'accès au parking se connectent aux flux véhicules arrivant sur le centre-ville : l'une au Sud de la place Lemoyne, l'autre de part et d'autre de la rue de Hauteclocque (afin d'éviter les conflits entre entrées et sorties du parking).

Architecture et matériaux

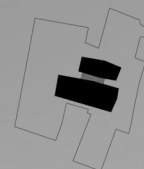
La proximité de la ville historique encourage à y faire écho. Non pas dans un mimétisme passéiste, mais dans une réinterprétation contemporaine des matériaux déjà présents.

Les toitures fragmentées, revêtues de tuiles, répondent à celles de la ville ancienne. Les enduits colorés rappellent la tradition locale de l'enduit à la chaux. La terre cuite fréquemment utilisée pour encadrer les portes, dessiner les appuis de fenêtres ou les clôtures, est ici proposée en claustras et protections solaires. Sur le principe, la terre cuite, plus fragile est toujours installée en étages des bâtiments. Ces claustras filtrent la lumière pour offrir une intimité bienvenue à certains lieux d'études. Ils sont parfois incrustés dans les voiles de béton pour y dessiner de fines dentelles. Des lames de terre cuite strient le bâtiment pour jouer davantage avec la puissante lumière du Var.

Le bois, quant à lui, est toujours utilisé à l'intérieur des bâtiments comme il est de tradition en Provence. Il est ici décliné dans les menuiseries et tous les aménagements mobiliers. Non exposé aux intempéries, il vieillira correctement.

Dans les espaces publics, les matériaux font écho à ceux déjà présents sur la ville. Sols en stabilisé et lignes de pierre s'inspirent d'un vocabulaire rural propice à la convivialité (pétanque, repos, rencontres, jeux...). Les squares et les places s'organisent autour de fontaines traditionnelles. Les ambiances varient d'un espace à l'autre ; du plus urbain au plus naturel.

La place Lemoyne, urbaine et rythmée de platanes, accueille le monument aux morts posé sur un tapis d'immortelles, narcisses et iris. En face, le square de l'Europe s'étire le long d'une pergola de glycines et poursuit son parcours vers le square Estienne d'Orves en longeant d'étroits bassins. Enfin, face à la rivière, les plateformes minérales ourlées de bosquets d'aulnes et de frênes offrent des terrasses protégées pour la brasserie et la salle communale. Tout concourt à retrouver cette atmosphère aquatique et luxuriante si précieuse pour la cité et son cadre de vie.



INTÉGRATION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Si aujourd'hui le secteur est animé par le balai des voitures et de leurs occupants, le Grand Projet de Réqualification Urbaine d'Ollioules permettra aux différents et nombreux acteurs associatifs, aux Ollioulaïses et Ollioulaïses, de pratiquer, d'échanger et de se retrouver dans un véritable quartier culturel, convivial ou festif de centre-ville. La recomposition des espaces publics de ce secteur, « porte de l'hypercentre », pour les inscrire dans la continuité du centre-historique, insuffle une nouvelle vie à ce quartier du centre-ville. C'est l'ambition du projet auquel nous contribuons en offrant la conception de ces espaces.

01. A. Intégration dans l'environnement paysager

Le système des grandes places

Complétant le système des places du cœur historique qui s'épanouit au nord de la rue de République (le cours Voltaire, la place Jean Jaurès et la place Saint Laurent), la place Lemoine renoue avec la tradition provençale des villages et de leurs « places des platanes ». Accrochée à la rue de la République, ancien « boulevard de la gare » créé à la fin du XIX^{ème}, la place Lemoine retrouve un véritable statut d'espace public, accueillant, en lien avec les équipements, des usages complémentaires à ceux des espaces du cœur historique.

La ligne du cœur de ville

Dans le prolongement de la rue Loutin, qui constituait l'axe structurant reliant les faubourgs et les espaces cultivés au cœur médiéval, le parvis d'entrée du pôle culturel s'offre à cet axe historique. Il distribue naturellement le projet à travers une rue couverte qui cadre les rives de la Reppe. A l'image des rues anciennes, étroites et pittoresques, ce passage « en faille » s'inscrit sur les traces du parcellaire agricole, qui s'orientait vers la rivière, et guide le maillage viaire et piéton qui organise cette pièce urbaine.

Les promenades de la Reppe

La Reppe, étymologiquement « petite rivière », mais en réalité fleuve côtier, traverse la ville du Nord au Sud. En aval de ses gorges renommées, la Reppe creuse, ici, une vallée prodigue, collectant sources et ruisseaux, pour irriguer ses terres horticoles. Artère vivrière qui a fait la richesse de la cité, elle s'affirme aujourd'hui comme une remarquable « coulée de nature » en cœur de ville. Parcours de découverte, de pêche et de fraîcheur offerts à la population se conjuguent ici, aux placettes et jardins des quais hauts pour tisser d'étroites relations entre la ville et sa rivière.

01. B. Interfaces directes avec le paysage urbain

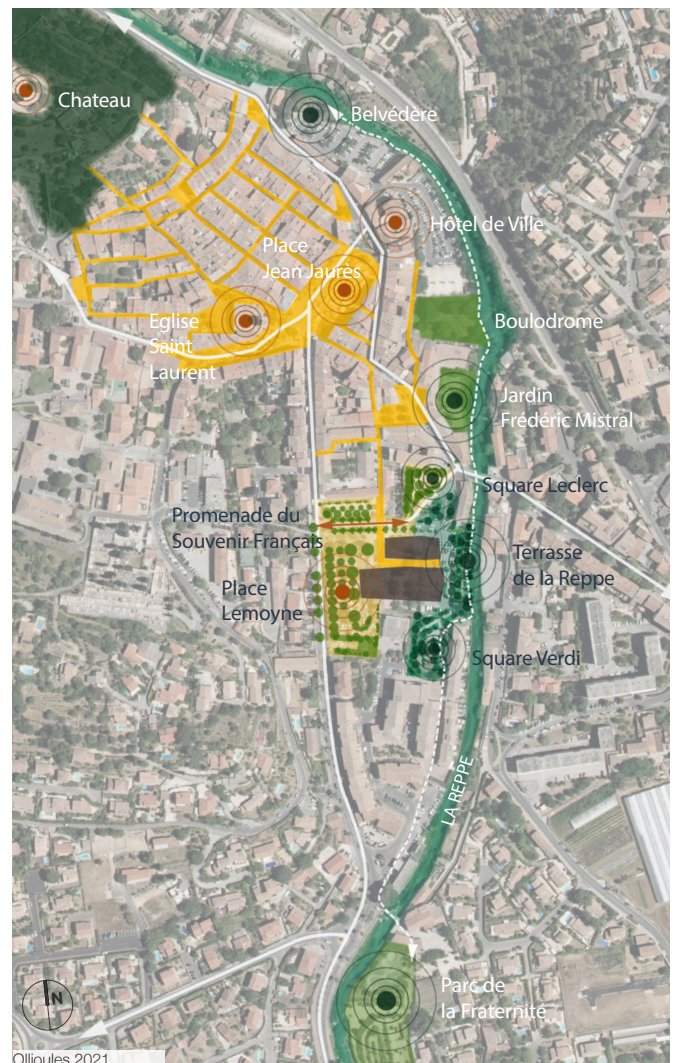
Dans un mimétisme entretenu avec les formes urbaines de l'ancienne ville, le projet se compose autour de deux axes majeurs. L'axe de la rue Loutin (axe médian du tissu ancien donnant sur le site) : orienté Nord/Sud. Et, sa perpendiculaire plongeant vers la Reppe, initiée par

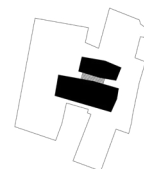
les parcelles agricoles de l'ancien cadastre (axialité Est/Ouest). À cette croisée des axes se trouve l'entrée principale du complexe culturel.

De la même façon, et pour répondre aux attentes du programme à l'image de la vieille ville, les masses du projet sont mitoyennes, dans la recherche d'un rapport d'échelle juste et d'un dialogue avec le tissu voisin. Les façades des différents programmes reprennent les directions du parcellaire médiéval proche du site.

01. C. Fluidité circulatoire et liaisons harmonieuses

Posé sur son grand parking souterrain, dont les accès sont calculés en fonction d'une meilleure fluidité circulatoire des véhicules, les différents programmes





s'adressent à leurs publics à travers des espaces extérieurs totalement réinventés.

La place Lemoine trouve en son centre la proue du projet à travers le cinéma. La promenade du Souvenir Français longe les « vitrines » de la médiathèque. Les terrasses de la Reppe sont, quant à elles, au service de trois programmes : la brasserie, la MAM et la salle communale.

Sur un plan circulatoire la rue Philippe de Hauteclouque est mise à double sens, pour éviter les flux supplémentaires au centre de la vieille ville en provenance du pont du Faubourg et, permettre une entrée/sortie fluide du parking.

Outre le Hall/Rue au cœur du projet, deux voies parallèles limitent le projet au Nord et au Sud. L'allée du Souvenir Français est reconditionnée et élargie, pour de-

venir une promenade en pente douce, jusqu'à la Reppe. De la même façon, la rue du « Crédit agricole » permet la desserte du projet au Sud.

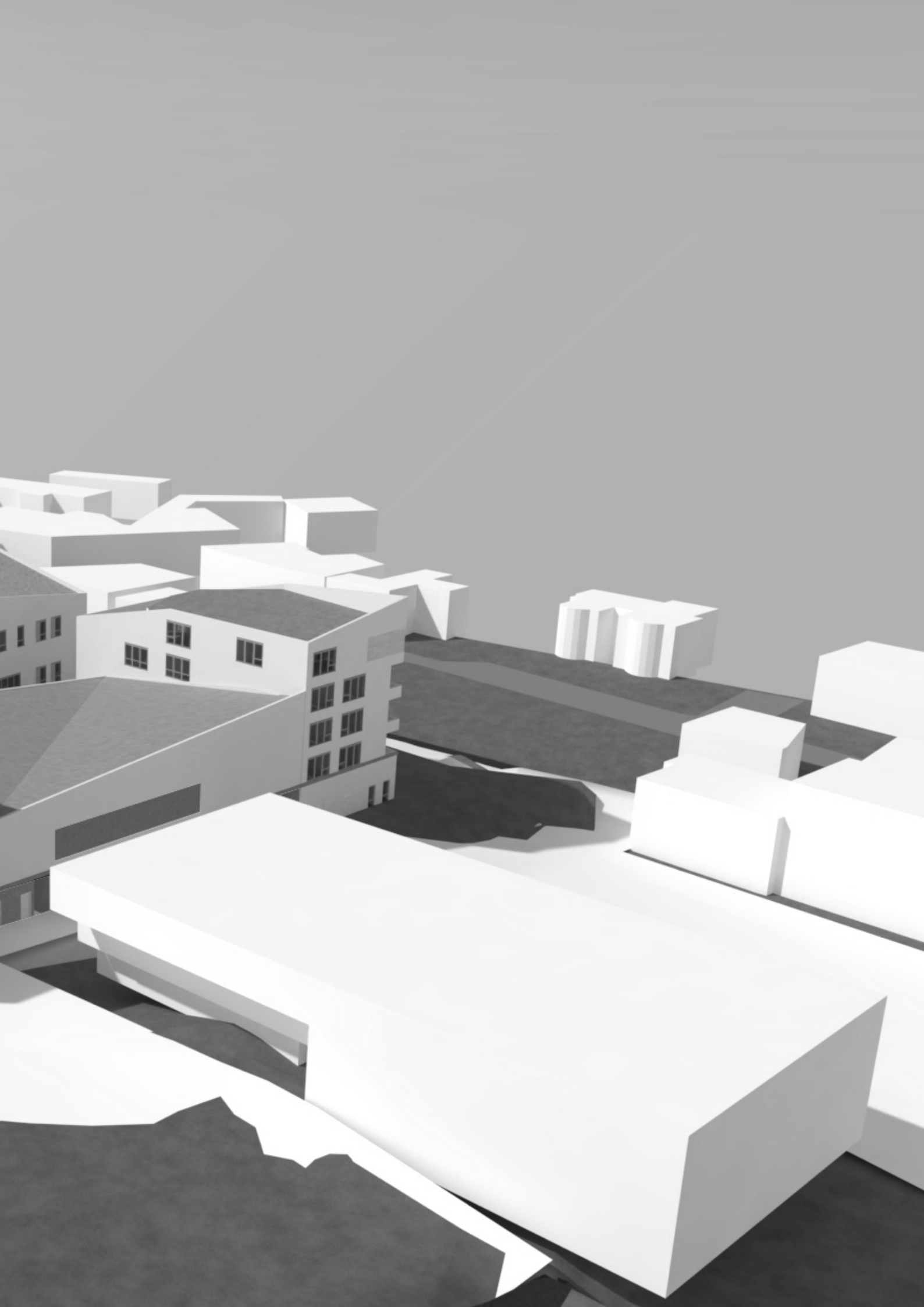
L'ensemble permettra une animation permanente du quartier, liée d'une part aux habitants du quartier élargi, et d'autre part à la capacité de se rendre en ville en pouvant stationner son véhicule.

Le nouveau paysage proposé s'appuie sur la conservation des grands arbres. Il est requalifié autour de la présence de l'eau. Bassins, fontaines et promenades, sont autant d'éléments qui annoncent le nouveau quai de la Reppe constitué de deux banquettes, permettant sa mise en valeur au droit du site, gérant le fort dénivelé entre son lit et le site, et garantissant ainsi la maîtrise des crues.



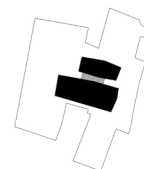
Plan de masse - Echelle réduite - Des équipements majeurs et de nouveaux espaces publics pour le centre-ville d'Ollioules





GABARITS: UN RAPPORT MIMÉTIQUE ENTRE LE PROJET ET LE CENTRE HISTORIQUE D'OLLIOULES





- A.
- B.
- C.
- D.
- E.



Gabarit du Hall commun



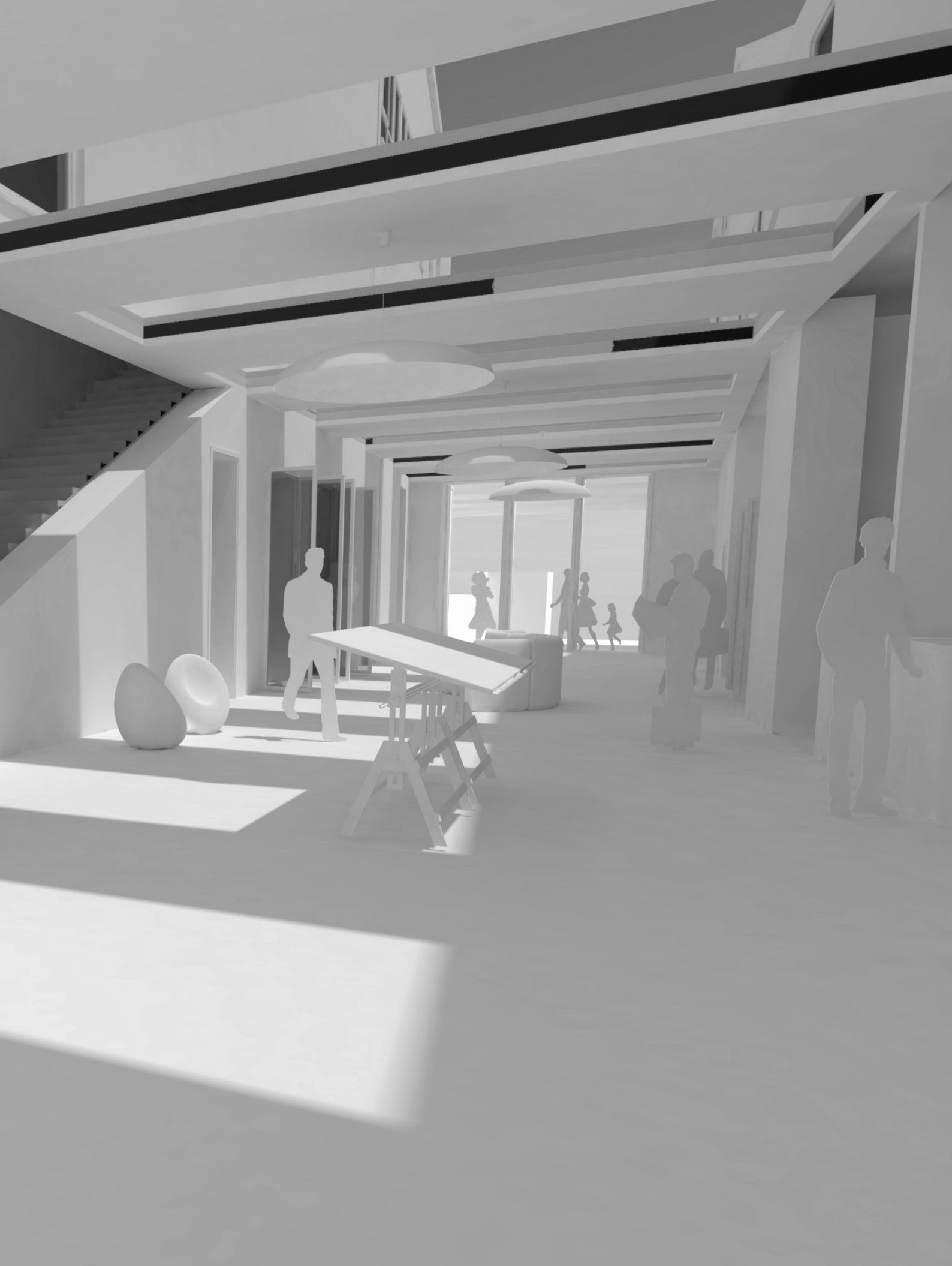
Gabarit du centre d'Ollioules

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.



Gabarit du projet





PRINCIPES D'ORGANISATION DU PLAN DE MASSE

03. A. Articulation et nature des volumes, gestion des flux intérieurs, fonctionnalités du projet

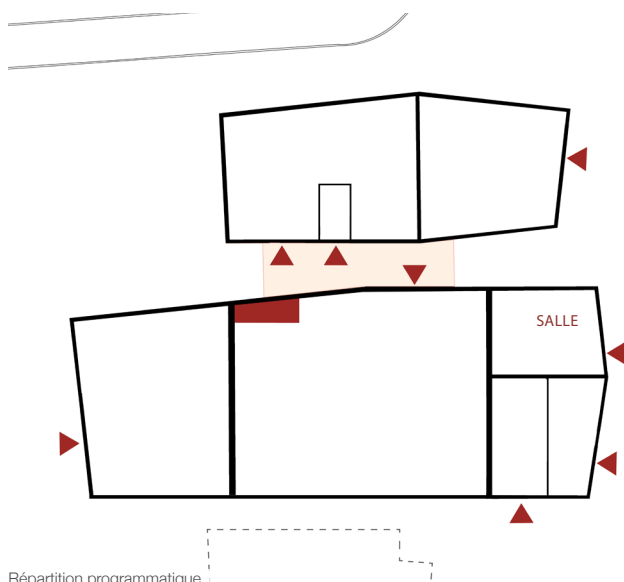
Le bâti se superpose au parking et s'oriente longitudinalement d'Ouest en Est reprenant la direction des parcelles agricoles de l'ancien cadastre. Le plan de masse du bâti reprend les principes de composition de la vieille ville en accolant les différents programmes les uns aux autres. Le projet propose un parti compact et centré sur un « Hall-Rue » (le passage étant un thème largement développé dans la ville ancienne) : passage dit le Portèque.



Hall

Ici, le Hall-Rue s'ouvre vers la rivière, la Reppe, lieu oublié en ce site. On imagine cette rue cœur du projet, fermée l'hiver, et ouverte l'été, pouvant peut-être un jour, être prolongée par une passerelle reliant en modes doux les nouvelles berges aménagées du côté du terrain de basket. Une alternative aux trottoirs exigus du pont du Faubourg. Le hall du pôle culturel trouve son entrée à la rencontre des deux axialités citées précédemment (rue Loutin et parcelles agricoles).

Poly fonctionnalités, complémentarités et mutualisations, sont les trois axes du projet bâti. Les capacités du Hall-Rue sont multiples, il permettra en effet de nombreuses adaptations en fonction des souhaits des futurs utilisateurs. Sa position et sa dimension en font une véritable rue pouvant rester ouverte pendant la journée. Organisé de part et d'autre de ce « Hall-Rue » (passage de la Reppe et cœur névralgique du dispositif), le pôle se divise en deux ailes :



Photographies de la ville d'Ollioules

PRINCIPES D'ORGANISATION DU PLAN DE MASSE

03. B. Répartition programmatique, qualité d'usage et d'ambiance

L'aile Sud

L'aile Sud à proximité du futur bâtiment du Crédit Agricole s'étire de la place Lemoyne aux terrasses de la Reppe.



Cinéma

La présence du cinéma sur la place Lemoyne annonce le projet du centre culturel depuis l'accès vers la ville ancienne au Sud. Sur la place, le cinéma se développe sur deux niveaux publics, commandés par un hall propre en partie basse qui dessert la salle de 140/180 places. L'étage dessert les deux autres salles. Les niveaux intermédiaires quant à eux comportent bureaux et salles de projection.



Salle polyvalente

La salle polyvalente, avec ses équipements, équivaut à deux grands niveaux en volume. Elle est bordée de part et d'autre par des espaces servant qui l'isolent des bruits extérieurs. Le défi d'un programme rassemblant des activités festives et culturelles dans un lieu unique est de pouvoir offrir un outil qui, par ses caractéristiques dimensionnelles et techniques, puisse répondre à la pluralité des utilisations. Aussi, après analyse détaillée du programme, nous avons soulevé tous les points de convergence ou de divergence afin d'offrir le maximum de souplesse et de diversité en fonction des usages attendus. L'ensemble est précisé par le scénographe (page suivante et annexe).



Salle municipale, et Espace tertiaire

Donnant sur les terrasses et les nouveaux aménagements de la Reppe, au rez-de-chaussée se trouvent l'entrée des bureaux, la salle municipale avec leurs terrasses privées ou semi-privées. Les trois étages suivants de ce plot sont composés par les espaces tertiaires orientés à l'Est et leur toit terrasse dominant le projet et offrant des vues sur la ville et les paysages alentours. Un passage est proposé entre la salle communale et la salle polyvalente. Ainsi, par exemple, si les écoles d'Ollioules organisent un spectacle dans la salle polyvalente, les enfants peuvent patienter dans la salle communale qui devient une grande loge.



De l'autre côté du Hall : l'aile Nord Média-Ludothèque

L'aile Nord est composée, à l'entrée du complexe, de la média-ludothèque qui se développe sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée est dédié aux espaces de la ludothèque alors que l'étage est consacré aux services administra-

tifs ainsi qu'aux sections adultes et jeunesse de la média-thèque. De cette manière, les espaces de lecture sont surélevés par rapport à l'agitation de la rue et les activités de la ludothèque peuvent être perçues depuis la promenade du Souvenir Français qui s'élargit devant la façade de la média-ludothèque.



Restaurant

Le rez-de-chaussée se termine par le restaurant et sa cuisine. Le restaurant dispose ainsi d'une terrasse abritée du mistral avec vue sur la rivière et ses abords plantés.



Logements

Les premiers et deuxième étages au-dessus du restaurant reçoivent respectivement les logements de fonction et du gardien du site. Ils sont isolés des espaces recevant du public par une circulation verticale et par les espaces administratifs de la média-ludothèque au R+1 et ceux du conservatoire au R+2. De plus, ils bénéficient d'une double orientation et d'une loggia qui donne à voir la Reppe et ses aménagements.



Conservatoire

Au deuxième étage se trouve également le conservatoire de musique dont les grandes salles de groupe et chorale sont visibles depuis l'espace public, animant ainsi les façades donnant sur la place Lemoyne.

Parking

La conservation des arbres existants, le respect strict du PPRI ainsi que le souhait de minimiser les surfaces drainées, a conduit le parking à se déployer sur un total de quatre niveaux enterrés, sur une emprise restreinte au cœur du site. Afin de suivre au mieux la topographie, chaque niveau de stationnement se structure en quatre paliers d'altitude décroissante, depuis l'accès République jusqu'à l'accès Leclerc. De courtes rampes permettent une continuité de circulation entre paliers, composant un parcours confortable et clair. Les niveaux enterrés se succèdent, totalisant 775 places autos, dont 16 PMR (2%) et une trentaine de places motos. La position des cages et issues a été étudiée pour garantir une déserte efficace des bâtiments avec un impact minimal sur l'espace public.

Le respect du lieu d'intervention est notre priorité. Cet ensemble compact permettra une animation permanente du site à travers une pratique retrouvée et réinventée de l'espace d'accueil de la ville ancienne. L'ensemble des programmes requalifie les aménagements extérieurs de la même façon que le nouveau paysage met en valeur les bâtis du programme.



Vue intérieure du hall d'accueil du tertiaire



Vue du rooftop du tertiaire

MATÉRIAUX EMPLOYÉS

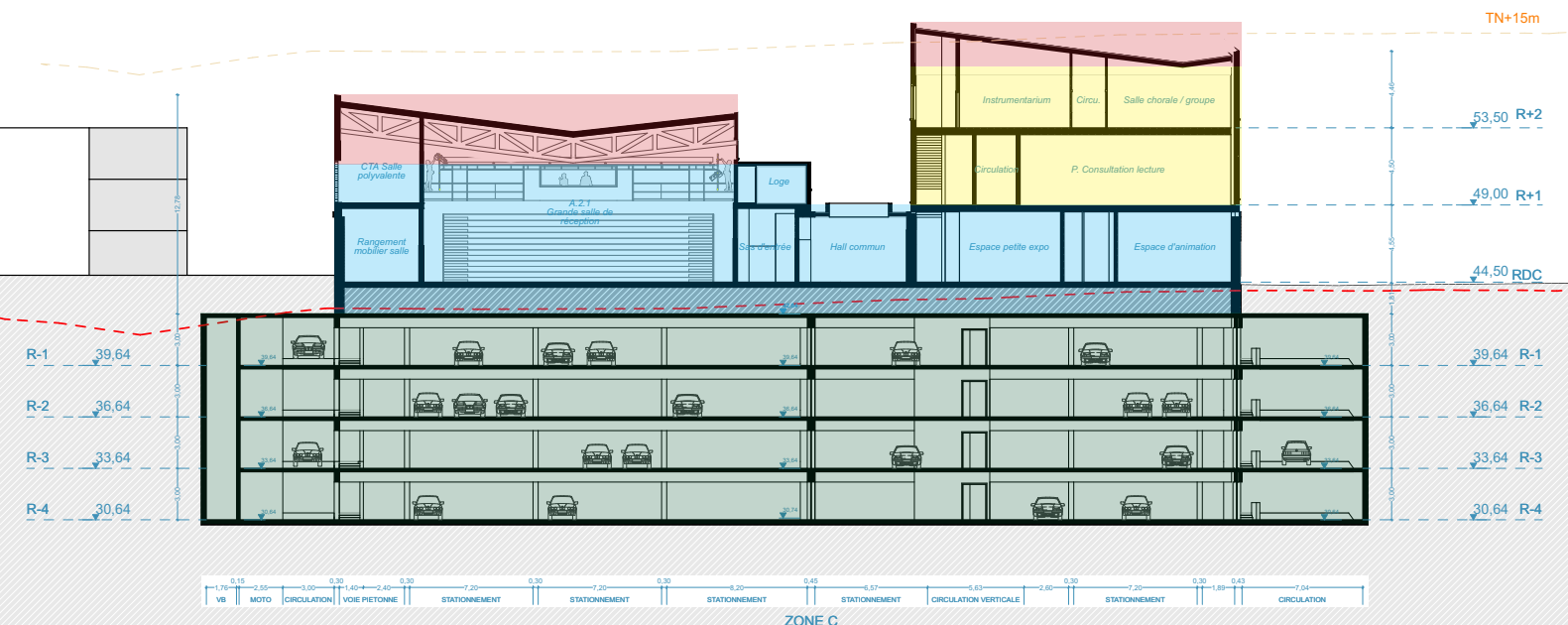
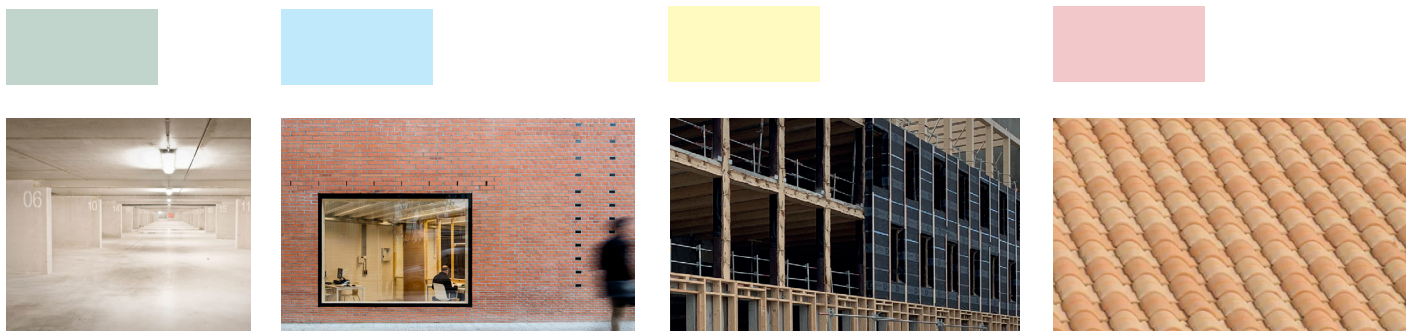
04. A. Structure

Le projet est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe. La solution retenue pour le soutènement périphérique du parking est donc la mise en œuvre d'une paroi moulée, garantissant ainsi, une enveloppe relativement étanche. En outre, un revêtement d'imperméabilisation (cuvelage) complètera le système de protection vis-à-vis de la nappe régnant et des venues d'eau éventuelles. Les fondations seront de type radier lesté afin de résister aux sous-pressions hydrostatiques.

Les hypothèses de sol prises lors du concours devront être confirmées par des études G2 AVP et G2 PRO afin de définir les contraintes de calcul et estimer également les tassements du projet. Une étude hydrogéologique devra définir les interactions des eaux souterraines, notamment le niveau des plus hautes eaux (NPHE). La création d'un quatrième niveau restreint le périmètre du projet et par conséquent le linéaire d'interaction avec les avoisinants.

La structure principale est constituée, au rez-de-chaussée, d'un système courant en béton armé bas carbone (poteaux, poutres et voiles) plombant avec l'infrastructure du parking. Aux étages supérieurs, il s'agit d'une structure à ossature bois préfabriquée permettant d'envisager une plus grande modularité, une meilleure capacité d'adaptation et une possible reconversion dans le futur. Seuls les espaces nécessitant une isolation phonique performante (cinéma et salle polyvalente) sont entièrement constitués d'une structure en béton. Les planchers seront de type dalles alvéolaires précontraintes ou de type plancher nervuré afin de franchir d'importantes portées et réduire le nombre de points porteurs.

Le projet sera traité en isolation par l'extérieur, pour répondre au mieux au confort été / hiver des différents programmes du projet.



04. B. Traitement des façades

Deux traitements de façade distincts sont appliqués sur le bâtiment permettant de distinguer les différents volumes et entités programmatiques de l'ensemble.

Le premier est un enduit frotté fin, dont les chromies seront choisies dans la palette de la vieille ville, qui poursuivra la volonté d'intégration du projet à son contexte.

Le second sera réalisée par des traitements ponctuels de terre cuite qui, sous forme de claustras diversement agencés, viendront animer les façades dans un respect innovant de la tradition tout en révélant l'identité du centre culturel. Pleins sur certaines parties, ajourés sur d'autres ou formant les gardes corps, les claustras de terre cuite renvoient à la culture architecturale immémoriale de la région. De la même façon, les toitures de tuiles canal permettront l'intégration du bâti dans le grand paysage collinaire, où les cinquièmes façades participent de l'harmonie générale.

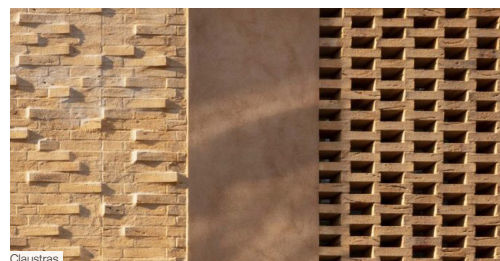
Concernant la modénature des façades, un travail fin de relevé des éléments remarquables d'Ollioules nous permet d'inscrire les particularités architecturales de la ville dans le projet. Ainsi, nous pouvons appuyer le lien entre l'existant et le projet, à travers une réécriture contemporaine de la modénature du centre ancien ; celle des thèmes de la rive, de l'appui, du sous-bassement,...



Enduit frotté



Revêtement terre cuite



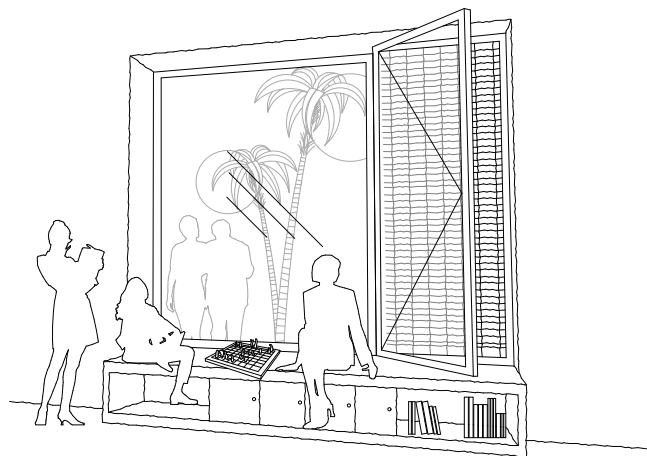
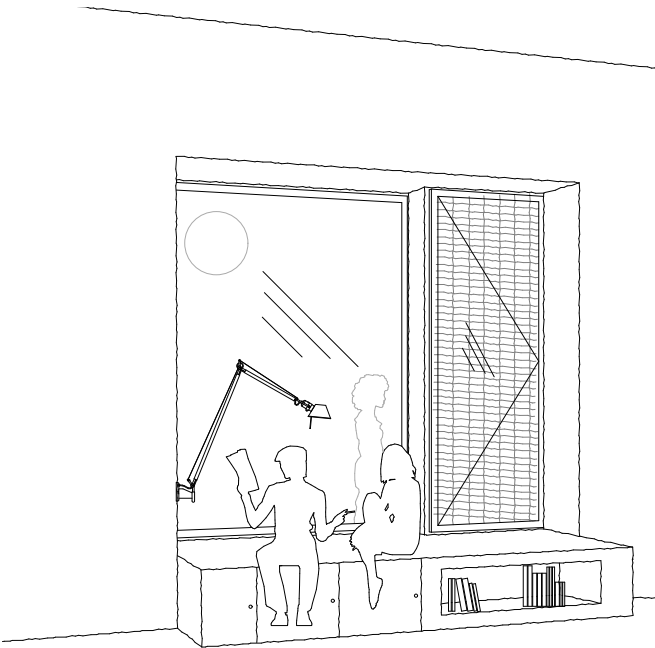
Claustras



Reportage photographique dans la ville d'Ollioules

04. C. Finitions intérieures

L'ensemble des intérieurs sera traité avec un mobilier fonctionnel, sobre et intégré, qui privilégiera la mise en œuvre du bois. L'ensemble des programmes sera réalisé, pour le confort des occupants, avec des traitements acoustiques soignés et adaptés aux usages, ainsi qu'avec une signalétique aussi efficace que plastique.



Croquis du cadre bois habité de la médiathèque



Référence : Centre Alpin - Bernardo Bader

