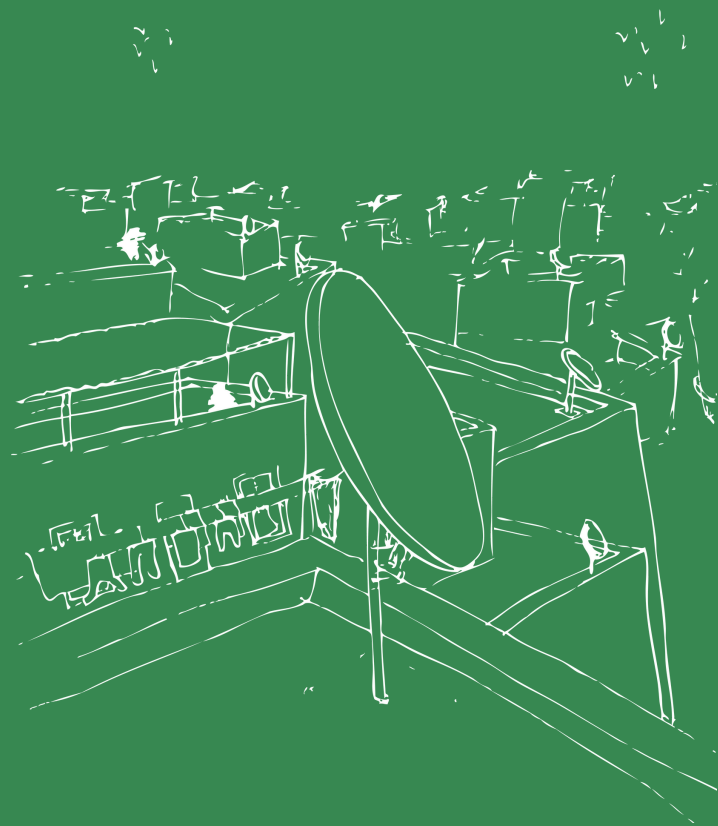


# MARSEILLE EN QUÊTE DE TOIT, TUNIS EN RECONQUÊTE

MISE EN PERSPECTIVE DES CONTEXTES TUNISIENS ET MARSEILLAIS



**INSTITUT D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL**  
**MASTER 2 TRANSITION DES MÉTROPOLES ET COOPÉRATION EN MÉDITERRANÉE**  
**PROMOTION 2022 2023**

# Sommaire

Avant propos	p.4		
Chapitre 1 : "Toit Tunisien, toit Marseillais ; une réglementation différenciée".	p.5-8	Chapitre 3 : "Le toit et la fabrique de la ville, le dialogue social"	p.14-17
- La construction de l'air, une spécificité en Tunisie	p.5		
- Une législation française favorable à la prise en compte des sujets environnementaux	p.6	Chapitre 4 : "Toit à Tunis, toit à Marseille, la conquête ou la reconquête un même combat"	p.18-21
- Ajustée localement, sous le prisme de la protection du patrimoine : le PLUi Marseillais	p.6 -8		
Chapitre 2 : "Euromed Marseille, un territoire à enjeu"	p.9-13	Chapitre 5 : "Une Médina Marseillaise, un modèle d'urbanisme à appliquer ?"	p.22
- L'habitat traditionnel sous contraintes	p.10		
- L'Habitat contemporain d'Euroméditerranée	p.11-12		
- Grands ensembles et RU, une opportunité mutable	p.13		

# Avant-Propos

Le toit est un foncier existant et disponible peu valorisé. Force est d'admettre que l'expérience tunisoise nous a permis d'adopter un nouveau regard sur ces espaces. Ressource spatiale, réceptacle de liens sociaux, potentialité économique... la médina de Tunis suscite notre attention sur la capacité à faire la ville sur la ville.

À Marseille, bailleurs sociaux, associations, et promoteurs se saisissent des toits et souhaitent rompre avec le marketing du "rooftop" à la française. L'idée étant de créer avec de la hauteur des espaces de vie, des espaces de rencontre et d'échange et de permettre aux regards un accès direct au ciel, à la mer, à l'horizon. La pression foncière, l'adaptation au changement climatique, et le besoin de lien social nécessitent de maximiser les espaces disponibles dans la perspective d'une planification urbaine harmonieuse.

Il s'agit de comprendre dans quelle mesure l'expérience médinale est une source d'inspiration pour l'autre rive de la méditerranée et de nous interroger sur les usages des espaces, les usages de l'habitat et plus largement les possibilités de la fabrique urbaine.

# Toit tunisien, Toit marseillais, Une réglementation différenciée

## *La construction de l'air : une spécificité en Tunisie*

En Tunisie, l'article 573 du Code des Obligations et des Contrats stipule que "la vente d'une partie déterminée de l'espace libre ou colonne d'air qui s'élève au-dessus de l'édifice déjà construit et l'acquéreur peut y construire, pourvu que la nature et les dimensions de la construction aient été déterminées ; mais l'acquéreur n'a pas les droits de vendre l'espace au-dessus de lui sans le consentement du vendeur primitif".

La vente de l'air en Tunisie est inspirante pour Marseille dans le sens où l'air au-dessus du toit devient un bien matériel vendable et reconnu juridiquement.

Toutefois, l'accès à ce toit-terrasse, partie intégrante de la maison traditionnelle, est source gardée par le ou la propriétaire du sol et reste contraint aux réglementations et protections locales de sauvegarde du patrimoine.



En effet, la Médina de Tunis bénéficie du classement national de plusieurs monuments historiques et d'une reconnaissance de l'UNESCO. Toute réhabilitation, rénovation du patrimoine dans sa zone classée est soumise à une autorisation au préalable du ministre chargé du patrimoine. Ces instructions de dossier à l'échelle nationale peuvent être un frein à l'aménagement des toits de la Médina, mais elles n'empêchent pas pour autant leur réinvestissement, et leur aménagement, à contrario de certaines dispositions françaises.

### ***Une législation française favorable à la prise en compte des sujets environnementaux***

Dans la législation française, les articles L111-16 et R111-23 du Code de l'Urbanisme rappellent que : "Le permis de construire ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (EnR)".

En ce sens tout projet de construction incluant une toiture-terrasse (végétalisée), ne peut être refusé au regard de son rôle dans la gestion de l'eau et la production d'EnR.

Cependant, l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, permet aux collectivités, par leur Plan Local d'Urbanisme (PLU), de ne pas appliquer les dispositions relatives à l'article L111-16 dans les périmètres relatifs à la protection du patrimoine et du paysage.

### ***Ajustée localement, sous le prisme de la protection du patrimoine : le PLUi Marseillais***

Le PLUi du territoire de Marseille Provence, approuvé fin 2019, met notamment en application les dispositions permises par l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme.

Dans un premier temps, le PLUi autorise toutes toitures plates ou toitures-terrasses, en vertu de son article 3.8 des dispositions générales et particulières, sous conditions d'une pente minimale de 2 % afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie et la prolifération des moustiques.

D'autre part, en vertu de l'art. L111.17, en zone UAp UBp (zones dédiées à la préservation et la valorisation du tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille) l'ensemble des aménagements de toitures-terrasses, en constructions neuves et existantes sont interdites si elles portent atteinte au caractère patrimonial de la zone. Les formes de toitures ne peuvent pas être modifiées notamment en cas de travaux sur un immeuble de type "trois fenêtres marseillaises", "de rapport dit haussmannien", "Art Décoratif". Les toitures-terrasses ne peuvent être admises seulement "à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue, et qu'elle soit l'expression d'une architecture contemporaine".

Les zonages relatifs aux collectifs discontinus (UC) à l'habitat individuel (UP), aux zones urbaines maîtrisées (UM) aux zones d'activités économiques (UEs et UEt), aux espaces végétalisés urbains (UV), aux zones à urbaniser (AU) sont plus permissifs. Cependant, l'évolution de l'occupation de ces toitures est limitée par le "schéma de la 5e façade", définissant le volume des installations ou constructions pouvant surmonter une toiture plate en restreignant les usages possibles.

On note qu'uniquement en zone AUHb sont admis les serres et abris agricoles sur toiture dépassant la volumétrie du "schéma de la 5e façade".

Les zonages relatifs aux équipements (UQ), aux zones agricoles (A) et aux zones naturelles (N) sont les plus permissifs et se limitent aux dispositions générales et particulières si ce n'est la mention "d'une intégration et d'un traitement approprié avec son environnement".

En somme, la réglementation en vigueur dans le cadre du PLUi maintient et limite l'utilisation des toits au regard de la préservation d'une qualité urbaine et paysagère des toitures de la ville. Les secteurs urbanisés (centre-ville), où l'intérêt patrimonial prédomine, restent limités dans l'évolution de l'occupation des toitures.

Les réglementations en vigueur sur le territoire Marseillais positionnent peu les toits comme une partie intégrante de l'habitat. Son usage, aménagement et exploitation restent limités face à l'intérêt patrimonial et architectural de son environnement.



En ce sens, le toit-terrasse reste une exception dans le paysage urbain a contrario de la médina. Or, dans les pays où la norme juridique est au-dessus des accords de voisinage, le dialogue social (les accords entre propriétaires) est inutile, le réglementaire transcende toujours les volontés de la société civile.

En somme, la modification de la morphologie urbaine dans la médina résulte de sa capacité à permettre aux habitants, sous certaines conditions, de construire la ville sur la ville librement en cas d'entente.



# Euromediterranée Marseille Un territoire à enjeu

9



@UrbaMed 2023  
103 Les caillons du parc Marseille



## *L'habitat traditionnel sous contrainte*

En parallèle de sa réglementation, la typologie du bâti marseillais diffère d'un quartier à l'autre, contraignant parfois techniquement la possibilité d'aménagement et d'appropriation des toits. Malgré les pratiques émergentes, certains points, que soulève l'AGAM en 2021 (n° 110 regards, territoires), sont notamment à prendre en considération vis-à-vis des spécificités de l'habitat marseillais dans l'aménagement d'une toiture-terrasse.

Parmi ces points figurent les contraintes liées aux immeubles "trois fenêtres" dont la conformation rend difficile l'exploitation du toit, notamment en centre-ville (impossibilité d'installer des escaliers de secours et fragilisation potentielle de la structure). De plus, il est important de prendre en compte le risque de dénaturer le paysage en effectuant des aménagements inappropriés (l'habitat traditionnel étant charpenté et fait de tuiles canales). Ces éléments soulignent l'importance d'une réflexion approfondie et d'une planification minutieuse pour tout projet d'aménagement des toits-terrasses à Marseille notamment dans les zones urbanisées dont l'intérêt patrimonial prédomine (UAp et UBp).

## *L'habitat contemporain d'Euroméditerranée*

En opposition au centre-ville, la morphologie du bâti développée dans le cadre du projet d'aménagement urbain d'Euroméditerranée se caractérise par une architecture moderne et contemporaine offrant la possibilité d'occupation des toits par la construction de toitures plates.

Précurseur à Marseille sur cette notion, elle veille, dans le cadre de la mise en place d'un référentiel d'indicateurs, dès le montage d'une opération dans son périmètre à la bonne prise en compte des objectifs urbains. Dans sa grille d'indicateur générique<sup>1</sup> (également différenciée à destination d'immeuble de logement et d'immeuble d'activités) un des grands objectifs est d'atteindre des "toitures habitées et utiles". À cet effet deux volets sont à prendre en considération dans le cadre d'une opération.

<sup>1</sup> Grille indicateur générique, version 2022 - Euroméditerranée Innovons ensemble



D'une part, en dessous de la côte IGH (Immeuble de grande hauteur) (50m pour les immeubles d'habitations, 28m pour les autres) l'objectif est de donner une fonction à toutes les toitures-terrasses en prenant en considération :

- **"Au moins 80% des toitures-terrasses sont conçues pour être accessibles** (équipement, caractéristiques d'accès, modes de gestion) aujourd'hui ou demain. Les éventuels panneaux photovoltaïques sont implantés de façon compatible avec les usages (ombrières, surtoitures).
- **Les toitures-terrasses végétalisées sont à minima de type semi-intensif** (complexe de culture de 25cm d'épaisseur minimum). Elles permettent le traitement des eaux de pluie courantes."

D'autre part, au dessus de la côte IGH : une unique vocation de production, face aux contraintes sécuritaires des IGH selon l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- **"Végétalisées avec des complexes de type semi-intensif (25cm min) ou intensif (30cm min) permettant le traitement des eaux de pluie courantes.**

- Conçue pour **accueillir des panneaux photovoltaïques** (dès la livraison ou PV ready), une étude d'opportunité relative à l'installation et à l'exploitation des panneaux photovoltaïques est fournie.
- La **superposition d'usages** (végétalisation + production d'énergie) est étudiée."

Pour l'aménageur Euroméditerranée, l'objectif est ainsi de rendre les toits accessibles dès la construction du bâtiment. L'activation de l'occupation des toits a été mise en œuvre par des projets pilotes tels que l'EcoCité Euroméditerranéenne Smartseille 1. Ce projet met notamment en avant l'innovation technologique, sociale et la durabilité environnementale par la mixité d'usage et de fonction. Porté par la société Eiffage, il illustre la démarche d'Euroméditerranée en matière d'occupation des toits.

Parallèlement, Euroméditerranée travaille dans une démarche d'identification des toits disponibles et leurs opportunités d'occupation afin d'accélérer, la prise en compte du référentiel, et d'activer l'animation de ces espaces.



## Grands ensembles et renouvellement urbain, une opportunité mutable

Les politiques publiques de renouvellement urbain et d'aménagement de grande ampleur semblent donc être les seules en mesure de permettre l'exploitation des toits, en contexte français, contrairement aux villes de la rive Sud.

Plus largement, au-delà du périmètre de projet d'Euroméditerranée les projets de renouvellement urbain marseillais relatifs au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), interviennent (en partie) en réhabilitation sur un tissu urbain de grands ensembles possiblement mutables sous le prisme de l'occupation des toits (zonage UC du PLUi). Les nouveaux procédés d'aménagement au sein de ces quartiers prioritaires de la politique de la ville peuvent ainsi venir en adéquation aux dynamiques se développant dans le périmètre d'Euroméditerranée.

À la lumière de l'expérience tunisoise, les enjeux saillants et urgents sont donc pour Marseille de flexibiliser les réglementations en réintroduisant les citoyens et les dialogues de voisinage dans la fabrique de la ville, et ainsi ouvrir les opportunités au-delà de l'unique périmètre d'Euroméditerranée.

@UrbaMed 2023

La résidence La Maurelette, exemple  
d'urbanisme sur dalle, s'inscrit au sein d'un QPV  
Identifié quartier d'intérêt régional du NPNRU

# Le toit et la fabrique de la ville

## Le dialogue social

Dans la médina de Tunis, l'accès au toit relève du dialogue et de l'entente avec celui qui possède le sol (cf. construction de l'air), voire de la place de chacun dans la hiérarchie familiale. Le père ou le frère peuvent s'approprier le toit pour s'isoler.

Nos rencontres mettent en lumière l'importance du dialogue dans la micro-société de la médina. A titre d'exemple, Zakia était propriétaire d'un immeuble et avait fait le choix d'habiter au dernier étage de façon à avoir accès au toit. Toutefois, elle a privatisé une partie du toit et a laissé l'autre partie aux autres locataires de l'immeuble. En ce sens, ici l'habitat collectif permet à l'ensemble des locataires d'avoir accès à l'ensemble du toit.

D'autre part, dans les habitats plus petits et principalement familiaux, l'accès au toit est un pouvoir que s'octroient certains membres sur le reste des membres de la maison. Alia vivait dans la maison familiale de son mari, l'étage qui donne accès au toit appartenait à la belle-sœur, mais elle n'y avait pas accès.



@UrbaMed 2023

Usages des toits de Tunis selon les récits des habitants



Enfin, le toit comme la rue sont un espace de dialogue social qui comprend sa dimension conflictuelle, mais aussi consensuelle.

En effet, le dialogue est important même lors de restauration, de réhabilitation ou de rénovation du bâti. Celui qui achète l'air au-dessus du toit-terrasse n'est pas propriétaire de l'air au-dessus de sa nouvelle construction. Il doit alors dialoguer constamment avec le ou la propriétaire du sol pour avoir accès au toit ou pour construire un étage supplémentaire. Ce dialogue se poursuit avec les toits voisins.

En Tunisie il y a la possibilité d'avoir une emprise sur l'espace public et de créer des passerelles entre les toits. Pour cela il faut que les propriétaires se mettent d'accord et se partagent l'emprise sur l'espace public. Le dialogue et le rapport coutumier à l'espace ont une valeur juridique et ne posent aucun problème tant que les voisins de la médina ne s'y opposent pas.





# La conquête ou la reconquête

## Un même combat pour le droit au ciel

La prédominance de l'utilisation domestique des toits dans la médina de Tunis, en contraste avec leur absence d'utilisation à Marseille, nous encourage à redécouvrir et réinvestir ces espaces des deux côtés de la Méditerranée.

Ce point commun entre nos deux territoires met en exergue l'intérêt des programmations artistiques dans la perception des toits. La ville de Marseille et la médina de Tunis possèdent des caractéristiques pourtant similaires. Ce sont deux territoires géographiquement avantagés (capitale de la Tunisie, deuxième ville de France), une population jeune, un tissu associatif développé ainsi que des acteurs artistiques mobilisables.

Ce dernier point est intéressant dans la mesure où s'appropriier un espace, c'est finalement le mettre en scène, le mettre en intrigue. Selon l'urbaniste Benjamin Pradel (2007), la programmation artistique festive a un pouvoir de rassemblement et devient un outil de politique urbaine.

La fête permet le déploiement rapide d'images affinitaires provoquant l'usage massif des lieux bâtis et suscite le réinvestissement collectif d'espaces publics peu fréquentés au quotidien.



@UrbeMed 2023

Terrasse d'un toit d'une maison d'hôte,  
restaurant et café

L'art comme vecteur d'appropriation des toits devient donc une préconisation importante dans la mesure où elle attire le regard sur un espace et permet aux acteurs de poursuivre un travail participatif autour du devenir de ceux-ci.

Le festival Dream City organisé par l'association l'Art Rue à Tunis s'inscrit pleinement dans cet urbanisme tactique et opérationnel en réinvestissant les espaces impensés de la médina.



En somme, la prise en considération de la sociologie spécifique des deux rives de la Méditerranée est fondamentale. L'action n'est envisageable qu'à la suite d'une recherche minutieuse sur la complexité de ces territoires. Redonner un souffle à un espace c'est finalement encourager un développement local participatif en mettant en réseau les chercheur-euse-s d'hier et les jeunes étudiant-e-s d'aujourd'hui, les acteur-trice-s institutionnels et les citoyen-ne-s, de la conception du toit à la mise en œuvre d'actions sur celui-ci.

Afin de mettre en parallèle, il est intéressant de souligner que le toit-terrasse dans les constructions spontanées des cabanons aux Goudes dans le Sud de Marseille est présent. La forme architecturale des Goudes est très proche de la morphologie médinale. N. Pichoux [1] rappelle que les constructions ont été pensées par les habitant-e-s et les usages. La société civile s'est organisée dans la construction, comme pour la médina, en faisant du quartier un espace de dialogue social.

[1] Pichoux, N. (2021). L'architecture c'est l'usage. Carnet curieux : les cabanons Marseillais. ENSAM.



@Tourisme-marseille.com  
Les Goudes 13008 Marseille

# Une médina marseillaise

## Un modèle d'urbanisme à appliquer ?

L'étude des pratiques et des usages des toits dans la médina de Tunis peut apporter des enseignements précieux dans le développement urbain marseillais, en mettant en avant les toits comme des espaces créateurs de valeurs et illustrant la ville de demain, en favorisant la densification urbaine, la création d'îlots de fraîcheur et l'autosuffisance. Leur mobilisation en contexte marseillais reste cependant difficilement applicable au regard de son approche réglementaire, malgré les opportunités de renouvellement urbain maillant le territoire Marseillais.

L'architecte et urbaniste Marc Gossé explique que *“les grands principes du développement durable sont présents dans les médinas – bien avant l'adoption de ce concept à Rio – à savoir : un écosystème subtil et abouti entre nature et urbanisation, une capacité d'adaptation étonnante de la morphologie et des typologies architecturales, une économie d'énergie par la limitation de la mobilité polluante des automobiles et la densité du bâti, un processus participatif et une gestion conviviale des espaces urbains, des systèmes de solidarité et une pratique de l'égalité de statut entre personnes et représentations symboliques spatiales, qui tous ne demandent qu'à être encouragés, réactivés ou réinterprétés”*.<sup>[1]</sup>

La médina tunisoise illustre les propos de l'architecte, cet espace est principalement piétonnisé, les ruelles étroites restreignent les passages des voitures et réduisent les effets d'îlots de chaleur. D'autre part, une gestion informelle des déchets s'observe (chiffonniers récoltant les objets en plastique en fouillant dans les poubelles ou en effectuant du porte-à-porte) et les plus anciennes bâtisses réutilisent les eaux de pluie à usages domestiques (puits et cuves).

[1] Article intitulé : "La Médina, ville du futur ?" Publié le 9 avril 2011 par Marcel Robert sur le site carfree.fr

