

Construction du parking silo sud – ilot 4C1 – PC

Opération XXL MARSEILLE. Les Fabriques



LINKCITY SUD-EST
SNC au capital de 15 000 €
5 Allée Marcel Leclerc
Entrée B - CS 20014
13272 MARSEILLE CEDEX 08
Tél. : +33 (0)4 13 64 10 41
Fax : +33 (0)4 13 64 10 01
RCS 343 156 154 RCS Lyon - IE : FR 05 343 156 154
www.linkcity.com



Maître d'Ouvrage : LINKCITY
Bureau de contrôle : VERITAS
Maîtrise d'œuvre : SARL CCD ARCHITECTURE (architectes)
BET : ADRET
Paysagiste : Nicolas Faure

Construction du Parking silo sud - Ilot 4C1

PC4 - NOTICE ARCHITECTURALE

11/02/2020

1. INTRODUCTION

La présente demande de permis de construire concerne la construction d'un parking silo de 422 places devant s'inscrire dans le périmètre de l'ilot XXL sur l'ilot 4C1 situé au sud du site.

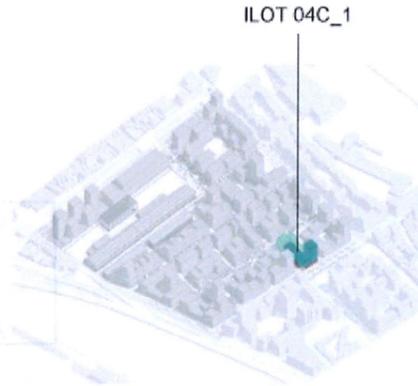
2. ETAT INITIAL

• SITUATION

Le contexte est celui d'un futur quartier désigné « ilot des Fabriques » au sein de l'opération XXL de 14 ha située en limite nord du périmètre de l'extension Euroméditerranée 2 au sein de la ZAC littorale. Plus précisément, il est situé au nord du village des Crottes sur un foncier gagné sur des zones arrière portuaires partiellement abandonnées. Le site est bordé au nord par l'avenue du Cap Pinède, à l'Est par la rue de Lyon et au sud par la rue ALLAR.

• TOPOGRAPHIE

Il existe une pente montante du sud du site vers le nord (environ 1m80) et plus légèrement de l'Ouest vers l'Est (environ 60cm)



• Parcellaire :

Les parcelles concernées sont les suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
901K	21 partiel	10 rue André Allar	1001 m ² partiel
901K	22 partiel	10 rue André Allar	1001 m ² partiel
901K	37 partiel	Rue de Lyon	920 m ² partiel
901K	38 partiel	10 rue André Allar	785 m ² partiel
901K	39 partiel	8 rue André Allar	785 m ² partiel
901K	40 partiel	8 rue André Allar	139 m ² partiel
901K	41 partiel	8 rue André Allar	105 m ² partiel
901K	42 partiel	8 rue André Allar	90 m ² partiel
901K	DP partiel	rue André Allar	145 m ² partiel

Cette parcelle dépendait du domaine public routier et a été désaffectée et déclassée – délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 24/10/2019

La superficie totale du terrain est de 2580 m².



3. PRESENTATION DU PROJET

Pour répondre aux enjeux de mobilité – mutualisation, création d'un centre de la mobilité visible et accessible, l'EPAEM et XXL se sont concertés pour créer un hub de mobilité et de services sur l'ilot 4C1, regroupant 422 places de stationnement, un centre de mobilité à l'échelle du quartier, un espace animé et ouvert sur le quartier ainsi qu'une cellule commerciale de 300 m² environ.

Ce parking aura vocation à accueillir les parkings règlementaires des ilots 4C2, 5C2, 5C3 et 5B3.

Dans un souci environnemental et dans le cadre d'une potentielle réversibilité du parking, le projet a été conçu en charpente métallique.

• 3.1 - FORME URBAINE

La forme urbaine de l'ilot XXL dit « Des Fabriques » résulte d'une étude d'urbanisme très approfondie dans laquelle un maillage d'ilots s'organise autour de 3 grands axes structurants du quartier développant des usages spécifiques. Les caractéristiques du quartier sont précisées dans le RPDF produit par l'agence d'urbanisme KERN + associés.



Le parking silo sud se développe au sein des ilots dits « résidentiels ».

• 3.2 - PARTI ARCHITECTURAL

Le bâtiment, prévu d'être construit en métal, se définit par l'expression de sa structure principale agissant comme une enveloppe globale dans laquelle vont s'exprimer les différentes fonctions du projet. Une nappe photovoltaïque recouvrira partiellement la surface du dernier niveau.

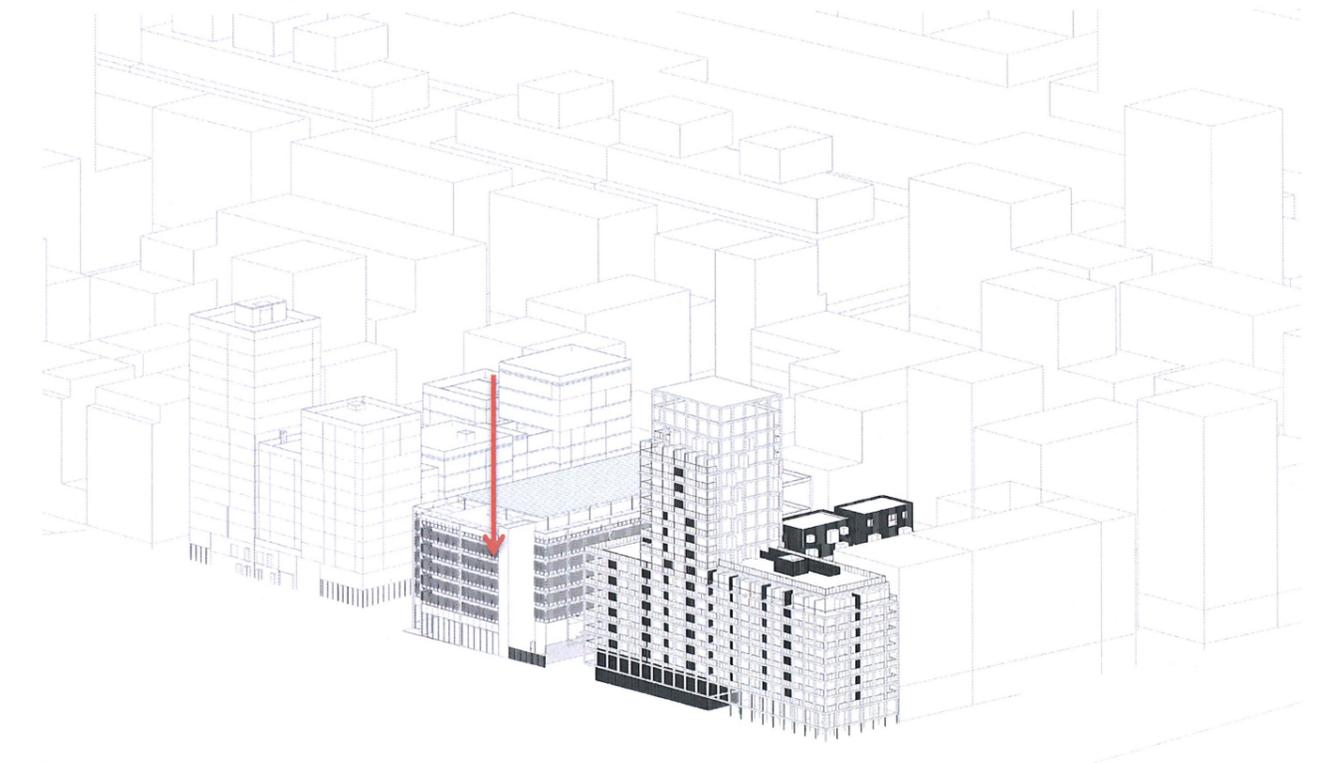
En référence aux espaces de stockage des containers sur les quais, lieux éminemment structurés, organisés, rationalisés, le projet en retient également leurs capacités à créer des formes et générer des espaces surprenants. En trouvant sa filiation avec la mémoire portuaire de la ville, ce principe vient ici créer des situations urbaines qui s'articulent et composent avec l'espace public.



Si la présence de l'artisanat reste un élément fondateur de ce futur quartier des Fabriques, le silo sud puise son essence dans ce que la ville de Marseille a de plus profond en elle, sa vocation maritime.

3.3 - VOLUMETRIE DE LA CONSTRUCTION

Le parking silo sud a une vocation essentiellement résidentielle et tertiaire puisque destiné aux habitants du sud du quartier. Son architecture générale s'inscrit dans le mouvement des immeubles d'habitation caractérisée par une courbe d'épannelage variant les hauteurs de R+6/7 à R+13.



Pour le rendre compatible avec ce principe et avec les volumétries voisines, il se développe sur 7 niveaux dans une volumétrie clairement identifiable, unitaire et globalement plus basse que celles des immeubles voisins.

• 3.4 - DIALOGUE AVEC LA RUE JARDIN

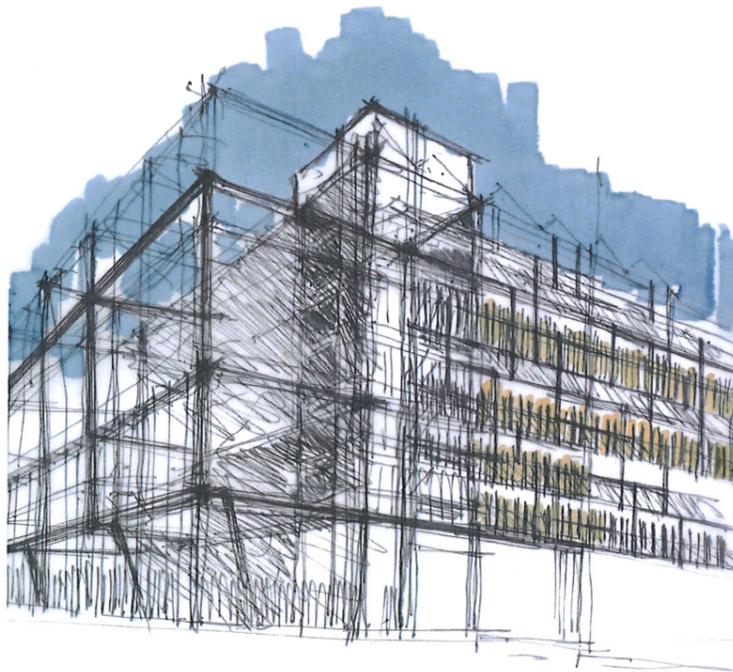
Si le projet se trouve naturellement au contact de voies de circulation au sud (Rue ALLAR) et à l'ouest (Rue de l'Extension), à l'Est, il est en connexion avec l'immeuble voisin par un grand espace commun paysager. Mais sa particularité est d'être fortement « adressée » sur la rue jardin constituant la « centralité verte » du quartier. Cette situation d'un bâtiment au contact d'une rue apaisée constituant une véritable centralité d'animation, de cohésion sociale et de promenade motive ici cette nécessité d'établir avec elle un dialogue vertueux en résonance avec cet objectif de centralité.

• 3.5 – ZONE ACTIVITES

En se dématérialisant, la structure du bâtiment génère au contact de la rue jardin un lieu particulier, capable d'interroger l'espace public et en renforcer son attractivité. C'est ainsi non seulement environ 300 m² au sol mais aussi 4000 m³ qui pourront être investis dans le volume d'un exosquelette allégé et traversé de lumière. Des poteaux en retrait donnent la sensation d'une structure en suspension.

Au-delà de cette originalité, cette disposition architecturale singulière met à distance de la rue jardin le volume du parking, atténuée considérablement sa présence et laisse s'infiltrer abondamment la lumière dans l'espace public.

Prolongement naturel de l'espace public, ce nouveau lieu pourrait recevoir des activités en lien avec l'escalade.



4 - LES DONNEES REGLEMENTAIRES

. Le projet se trouve en zone sUeE2 du PLUi. Il s'agit d'une construction nouvelle.

. La construction s'implante en limite de voie au sud, à l'ouest et au nord de la parcelle. A l'Est, la construction est implantée à 6m81. La règle $d \geq H/3$ ou $d \geq 4m$ a été respectée, la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est de 20m20 et le volume de l'escalier est en retrait.

. La volumétrie de la construction se définit à l'article 5 du règlement par des prospects précisés aux « b et c » de l'article.

Linéaire de façade sur rue : 130 ml soit 120 ml + 10 ml

36 ml mini avec prospect 1.2d -> projet : 69 ml

36 ml maxi avec prospect 2d -> projet : 0

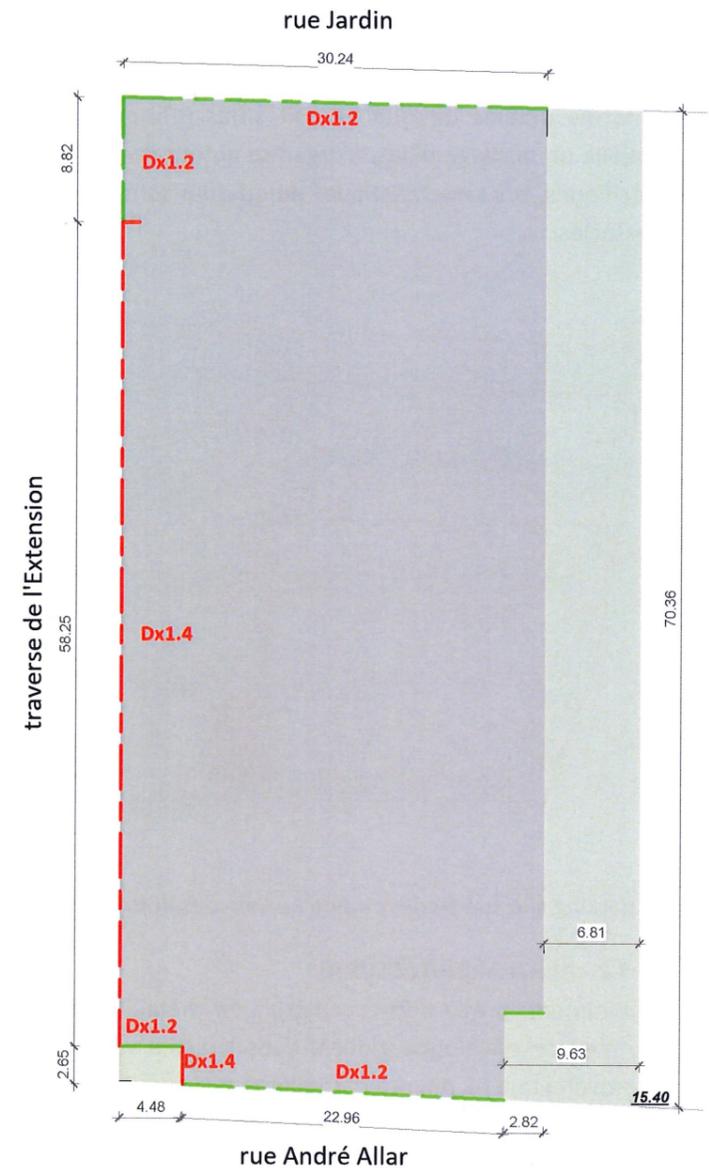
restant avec prospect 1.4 -> projet : 61 ml

. Une hauteur au moins égale à 4.50 m en rez-de-chaussée est prévue sur l'ensemble du projet.

. La surface en pleine terre sera largement supérieure à 10 % de la surface du terrain (2580 m²) – voir notice paysagère.

. 71 emplacement pour les 2 roues (1 pour 6 véhicules) est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment.

. Un emplacement pour quelques vélos (1 pour 250 m² de commerces) est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment.



5 - TRAITEMENT DES FACADES, MATERIAUX, COULEURS

Mis à part le traitement particulier d'une dématérialisation du bâtiment sur la rue jardin, une unité de matériaux et d'écriture est développée dans le projet.

• 5.1 - Assurer les séquences architecturales :

La volumétrie extrêmement simple et lisible du bâtiment constituera sur toutes ses façades et en particulier sur le pignon rue Jardin un élément « signal » qui assume le contraste entre un bâtiment métallique dédié au stationnement et les logements voisins réalisés en maçonnerie et béton. Cette lisibilité forte et ce contraste de matière constitueront une particularité morphologique qui viendra enrichir un séquençage architectural essentiellement dédié au logement.

• 5.2 – Conception des façades : Répondre aux nuisances visuelles et sonores :



Si l'on peut convenir qu'apercevoir les voitures en stationnement n'est pas inconcevable, les nuisances liées aux déplacements, au bruit et aux éblouissements nocturnes ne peuvent pas être ignorées. Le concept architectural est donc basé sur le désir de cacher les voitures le plus possible afin de diminuer ces nuisances.

La construction sera entièrement métallique. Le principe des façades se caractérise par le marquage de la structure principale porteuse comme élément enveloppe. En avant des garde-corps intérieurs en acier galvanisé, les trames seront remplies par des lames métalliques thermo laquées toute hauteur.

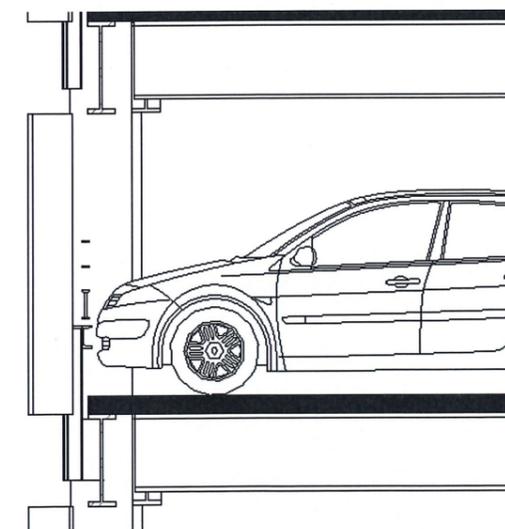
La pose verticale avec des inclinaisons variables et aléatoires crée un « paysage » vibrant

permettant de confondre la présence des voitures tout en garantissant la perméabilité à l'air requise pour ce type de construction. Ce dispositif de lames verticales inclinées (45°) combiné à des garde-corps en arrière-plan densifiés au niveau des phares permettra d'atténuer sensiblement l'impact des éblouissements de voitures.

En façade Est, au rez-de-chaussée, la rampe recevra un garde-corps plein sur toute sa longueur afin de dissimuler les mouvements et les phares des voitures. La position des luminaires en plafond de ce niveau sera étudiée dans l'objectif d'éviter toute gêne visuelle depuis les logements voisins. La poutre de rive faisant C+D permettra de cacher en grande partie les luminaires.

Les différents dispositifs permettront par ailleurs de faire partiellement obstacle au bruit des voitures. A ce sujet, il est important de noter que comme les surfaces de stationnement, les rampes d'accès aux différents niveaux seront en béton évitant ainsi l'inconfort des bruits métalliques.

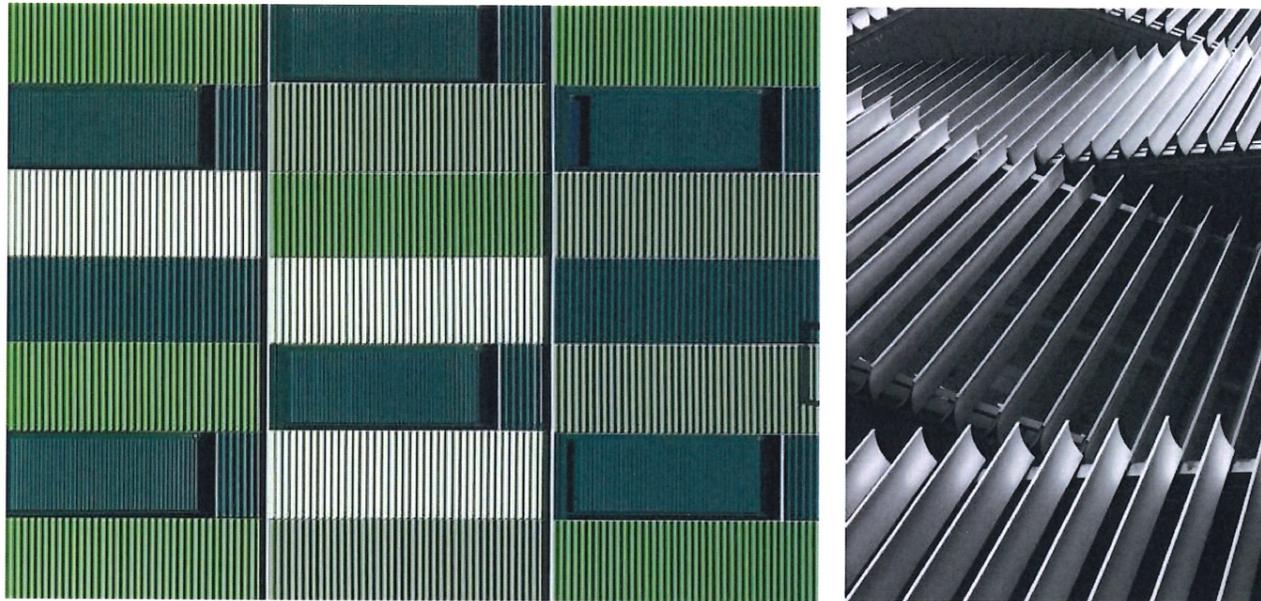
Par ailleurs un type de revêtement de sol à faible granularité et faible cavité sera choisi pour atténuer les bruits de crissement.



GARDE-CORPS AVEC PARTIE MEDIANE OPAQUE contre éblouissement phares

• 5.3 – Matériaux et couleurs :

Sur le principe général, au-dessus du rez-de-chaussée, les trois façades sud, Est et Ouest sont traitées de manière unitaire avec des lames verticales à inclinaison variable par module. Ces lames sont de couleur blanche avec ponctuellement des touches colorées (camaïeu de verts).



La façade NORD du parking sera en béton sur tous les niveaux pour répondre aux objectifs d'isolement au feu liés à l'usage public prévu pour l'espace capable. Ce mur béton sera utilisé comme un mur d'escalade. Les prises, éléments très colorés, animeront cette façade. Des interventions artistiques pourront également trouver leur place.

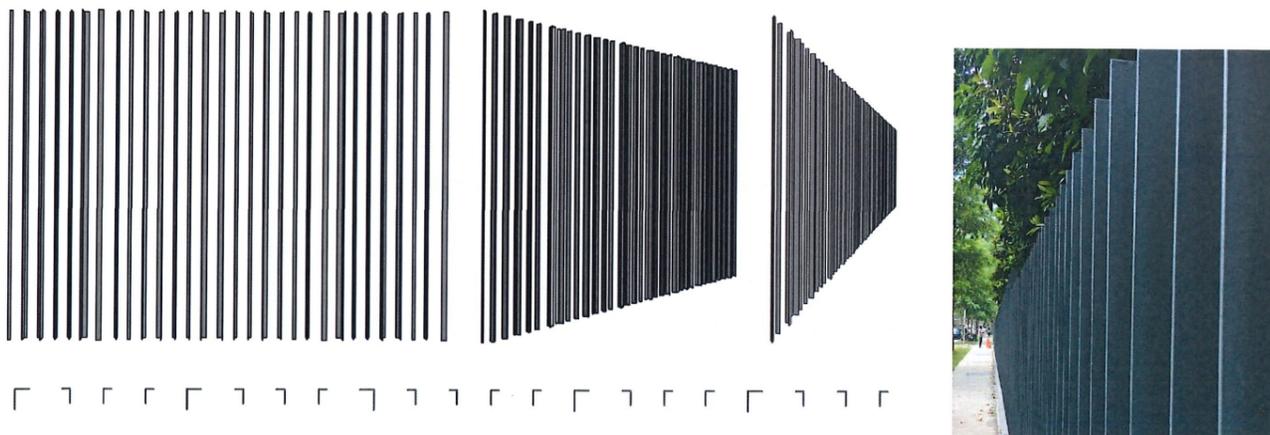
La structure principale sera en finition galvanisée.

Le rez-de-chaussée à l'Ouest recevra un traitement unitaire qui englobera l'ensemble des éléments constitutifs de cette façade : vitrages commerce, fermeture parking, murs locaux techniques, portes, entrée. ...

Ce traitement unitaire se fera par une grille constituée d'un barreaudage vertical créant un lien continu entre les clôtures (celles du projet et celles du lot voisin) et le bâtiment.

Cette grille servant également de protection créera un socle qui se différencie des façades courantes au-dessus.

- Grille à barreaudage constituée de cornières métalliques de 2 tailles différentes mises dans des sens variés et de couleur gris soutenu.

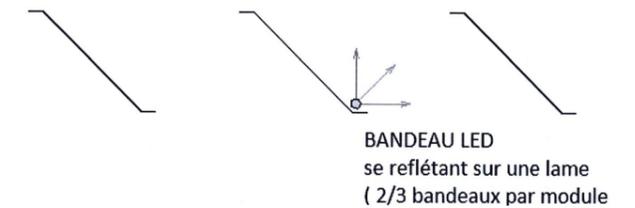


Le rez-de-chaussée de la façade SUD rue ALLAR occupé par un commerce présente une alternance de panneaux vitrés en partie basse et de panneaux pleins métalliques en imposte de ces parties vitrées. Ces derniers pourront servir de support de signalétique. Entre la façade du commerce et celle du parking au-dessus, la poutre métallique de structure fait joint creux.

En toiture, un garde-corps périphérique en tôle pleine de couleur claire constituera l'acrotère du bâtiment sur les 3 façades. Des éléments d'ombrières photovoltaïques sont prévus en retrait des façades afin de ne pas être perçus depuis la rue.

• 5.4 – Mise en valeur nocturne du bâtiment

La nuit, un éclairage viendra animer les façades sur la rue Allar et la traverse de l'Extension. Des bandeaux LED cachés par le retour des lames seront disséminés d'une manière aléatoire le long de ces façades. Ils projeteront ponctuellement une lumière sur certaines lames, constituant ainsi un rythme irrégulier de verticales lumineuses.



Au Nord, seuls des éclairages adaptés aux activités et aux horaires d'ouvertures seront prévus.

• 5.4 – Clôtures :

Les clôtures sur les rues Allar et Jardin seront à barreaudages verticaux. Le principe est celui de plats métalliques verticaux régulièrement espacés avec une cohérence recherchée avec les clôtures des bâtiments voisins.



Une palissade en bois décalée de la façade (2m50) sécurisera coté Est le rez-de-chaussée du parking. Elle permettra de cacher totalement les voitures, ainsi qu'une utilisation plus libre de la zone d'espace vert qui pourra être mutualisée avec la parcelle voisine (4C2).

6 – ORGANISATION DES ACCES

6.1 - Accès véhicules :

Entrée et sortie des véhicules se font en partie haute du bâtiment sur la traverse de l'Extension. Cet accès est mis à distance de la rue par un large trottoir permettant de stationner une voiture en attente.

• 6.2 - Accès piétons :

Deux accès piétons sont prévus.

Le principal à proximité immédiate de l'accès véhicules et au contact de la rue jardin est intégré dans le volume du parking. Il se fait depuis la rue de l'Extension par une légère extension de l'espace public. Cet accès sera à la fois lisible depuis la rue et restant dans le traitement unitaire voulu du rez-de-chaussée.

Le second est situé en diagonale opposée dans l'angle Est accessible depuis la rue ALLAR. Celui-ci est accessible depuis un espace protégé par une clôture à l'alignement de la rue et un portillon contrôlé.

7 – RESEAUX

Les réseaux publics seront en attente en limite de propriété. Le projet respectera le nivellement des voiries et réseaux projetés par l'EPAEM.

8 – RISQUES NATURELS

PPR Argile : catégorie B3 zone faiblement à moyennement exposée, enjeux peu vulnérables.

PPRI : Les Fabriques ne sont pas classées.

Radon : catégorie 2, pas de disposition particulière.

