

# Les Fabriques

10 rue André Allar  
13015 Marseille

Parcelles cadastrées section 901 K n° 24-33-34-35-47  
Lot XXL-05C\_3  
Surface : 3054m<sup>2</sup>

## Maîtrise d'Ouvrage

LINKCITY

le Virage - Entrée B, 5 Allée Marcel Leclerc  
13009 MARSEILLE  
+33 (0)4 13 64 10 00



## Description

PC4-1

## Maîtrise d'Oeuvre

### Architectes

Mandataires : PPX Architectes

47 rue Popincourt  
75011 PARIS  
+33 (0)1 58 30 53 53



BAG Architectes

185 Chemin du vallon de l'Oriol  
13007 MARSEILLE  
+33 (0)6 38 84 41 46



### Paysagiste

Nicolas Faure - Paysagiste concepteur

47 rue Jean de Bernardy  
13001 Marseille  
+33 (0)6 77 10 51 39



### BET Fluides et Thermique

BETEM - Ingénierie

900 Rue André Ampère  
13290 Aix-en-Provence  
+33 (0)4 42 26 06 97



### Bureau de Contrôle

QUALICONSULT - Frederic MAHIKIAN

7 - 9 Rue Jean Mermoz  
13008 Marseille  
+33(0)6 70 89 12 88



## Pièces

PC4 - 1 - Notice architecturale



Phase	N°	Indice	Date
PC		A	09/03/2020

# NOTICE ARCHITECTURALE

## CONTEXTE DE L'OPERATION

Le développement du projet s'est réalisé en coopération entre deux équipes d'architectes : l'agence PETITDIDIER PRIOUX Architectes Mandataire et l'agence BAG Architectes.

L'îlot 5C3 s'inscrit dans un nouveau dispositif urbain, plus large, le nouvel écoquartier méditerranéen Euromed 2, développé par XXL. Et plus précisément dans le secteur dit « des Fabriques », une partie de l'extension d'Euromed 2 au sein de la ZAC Littorale, aménagée par l'EPAEM. L'îlot 5C3 y occupe une position particulière.

## L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain actuel de l'opération est occupé par des entrepôts (CIFREO BONA et CASINCAISE). L'îlot 5C\_3 est détaché des parcelles existantes et vendu par l'aménageur aux maîtres d'ouvrage, libre de toute construction.

La libération du terrain est en cours : la prise de possession devrait intervenir d'ici au 2ème trimestre 2020. La démolition des biens existants sera réalisée par l'EPAEM.

La dépollution éventuelle des sols à étudier après démolition sera réalisée par XXL.

L'environnement proche du terrain actuel est le suivant:

- L'îlot «Smartsseille» à 150 mètres : 58.000 m<sup>2</sup> de programmes neufs comprenant des logements, bureaux, conciergerie, une épicerie.
- La Manufacture Collaborative ICI Marseille (Makers) voisine du projet.
- Rue de Lyon : des commerces, services, plusieurs

lignes de bus assurant la connexion en 2 arrêts avec le métro M2.

- Un tissu industriel composé de bureaux et hangars.

## L'ENVIRONNEMENT FUTUR

Dans son environnement futur, après réalisation des aménagements extérieurs proches et lointains du terrain 5C3, le contexte du projet aura fortement évolué:

- A l'est, il longe la rue de la Traversée de l'Extension, grande voie créée au cœur du quartier. C'est un axe de liaison et de desserte traversant le quartier des Fabriques du nord au sud.

- Au nord, la rue Jardin fait front à l'opération, voie piétonne qui accueillera les circulations douces

au cœur du quartier et qui accorde une place prépondérante à la végétation. De nombreux aménagements urbains ponctuent le tracé de la rue et en particulier au droit des futurs équipements dévolus à la petite enfance (école, crèche).

- A l'ouest l'îlot 5C3 est contigu de l'îlot 5C2, leurs deux cœurs d'îlots étant plantés et ouverts pour former dans leur ensemble un cœur d'îlot végétalisé.
- Enfin, il sera toujours bordé au Sud par la rue Allar, une artère existante importante d'environ 22m de large qui relie le quartier au front de mer et à l'A55 qui mène au centre-ville.

L'îlot est également situé à l'interface du quartier nouvellement construit, Smartsseille, dont les

bâtiments présentant des hauteurs comprises entre R+9 et R+15 sont situés en vis-à-vis direct de l'opération.

L'assiette foncière de cet îlot, objet du présent Permis de Construire, est de 3054m<sup>2</sup>. Le terrain se situe en zone sUeE2 du PLUi de Marseille dont les références cadastrales sont numérotées n°24-33-34-35-36, 47 + DP (parcelle détachée du domaine public), section 901K.

Enfin, l'opération ne comprend pas de places de stationnements voiture sur son emprise. Elles sont toutes comptabilisées dans le parking silo situé directement en face, rue de la Traversée de l'extension dans l'îlot 4C1 (permis de construire déposé concomitamment).



PLAN GENERAL DU SECTEUR «LES FABRIQUES»

# PARTI ARCHITECTURAL ET URBAIN

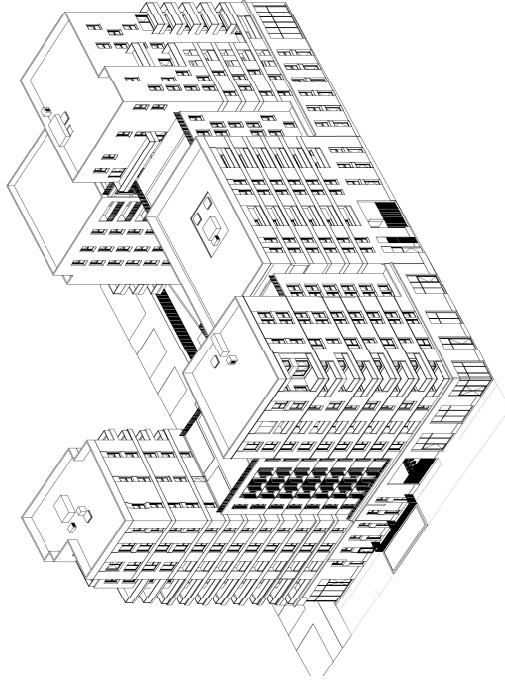
A l'occasion de l'édification de ces nouveaux bâtiments d'habitation, il apparaît important de démontrer que la densité urbaine doit être porteuse de confort et de qualité des logements.

Le plan masse de l'opération permet d'offrir des vues lointaines et reconstitue des unités de voisinage à taille humaine. Définir la juste échelle de l'environnement bâti permet aux habitants une véritable appropriation de leur logement.

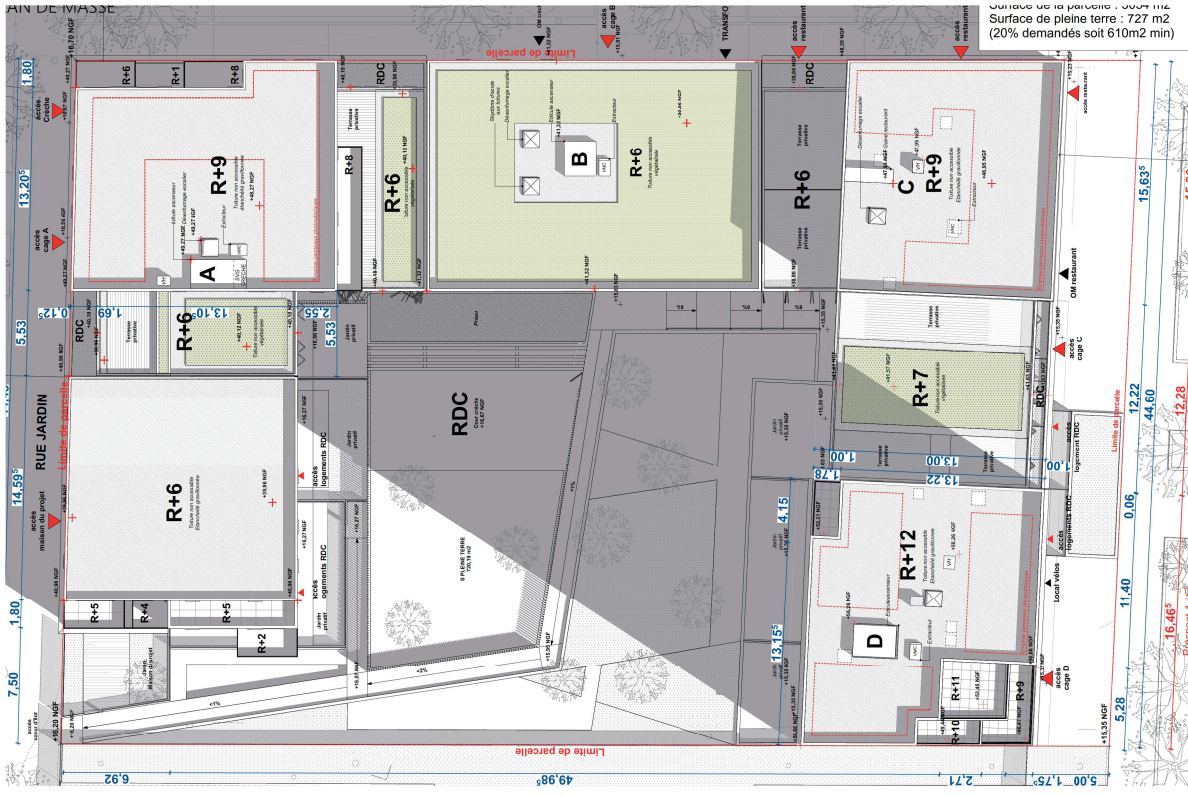
Pour écarter le risque de créer un objet imposant, nous avons défini des conditions d'usage pour un cadre de vie de qualité. Chaque entité bâtie est ainsi définie autour de 4 à 8 logements par palier et systématiquement prolongée d'espaces extérieurs.

A l'échelle de l'îlot, nous avons également accompagné l'introduction du végétal au centre du projet. Au nord-ouest du côté de la rue Jardin, semi-piétonne, une césure de 7.50m de large sur l'espace public ménage un lien visuel entre la rue et le cœur d'îlot tout en accentuant la continuité des espaces végétalisés

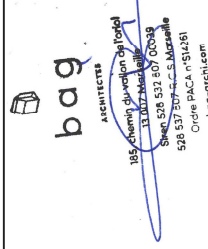
L'espace libre et planté se développe ensuite sur sa façade ouest grâce à la juxtaposition des espaces ouverts du lot 5C3 et du lot voisin 5C2.



VOLUMETRIE GENERALE / VUE DEPUIS L'ANGLE NORD EST



PLAN DE MASSE DE L'OPERATION



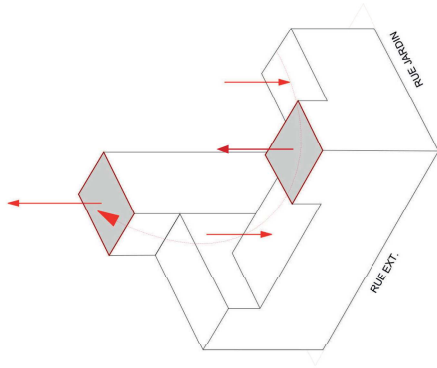
**LINKCITY SUD-EST**  
 SNC au capital de 15 000 €  
 5 Allée Marcel Leclerc  
 Entrée B CS 20014  
 13372 MARSEILLE CEDEX 08  
 Tél. : +33 (0)4 13 64 10 41 / Fax : +33 (0)4 13 64 10 01  
 RCS 343 161 154 / RCS Lyon - I.E. - FR 05 343 161 164  
[www.linkcity.com](http://www.linkcity.com)

PC4 : NOTICE  
 ARCHITECTURALE  
 PHASE : PC  
 DATE : Février 2020

# PRINCIPE D'ORGANISATION DE L'ILOT

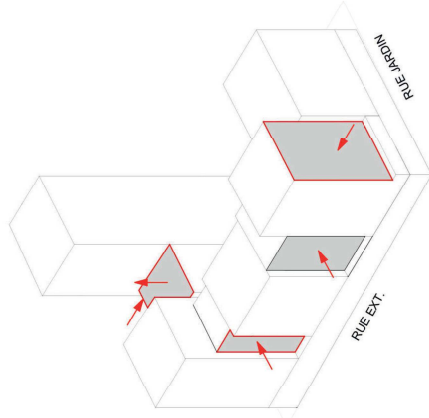
La composition d'un ensemble comprenant 150 logements, une crèche, une Maison des Projets et un restaurant ne peut être dissociée d'un regard urbain à grande échelle. L'organisation de l'îlot relève plus d'une stratégie urbaine à long terme que d'une simple opération architecturale. Ainsi, pour ancrer le projet du lot 5C3 dans le contexte de la ZAC, les constructions qui bordent l'îlot sur trois voies constituent un front bâti en « U » à partir duquel nous avons agencé les volumes selon les 3 principes suivants :

1. De cette forme simple, nous avons fait émerger deux volumes :  
 Une émergence à R + 12 au sud rue Allier, en alternance avec les émergences déjà présentes en vis-à-vis, et inscrite dans la séquence urbaine plus large qui mène jusqu'à la mer.  
 Une autre émergence à R + 9 au nord, offrant des vues lointaines sur la rue Jardin fortement végétalisée.



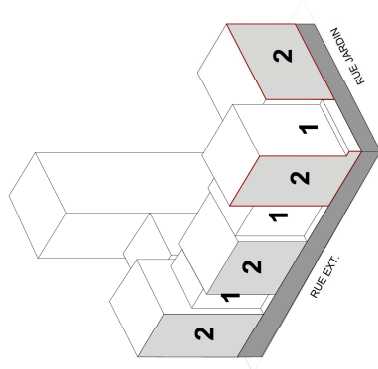
Des volumes qui émergent

2. En contraste avec les 2 émergences, nous avons abaissé 2 autres volumes (à R+6) au sud-est et au nord-ouest pour favoriser l'ensoleillement du cœur d'îlot tout au long de la journée.

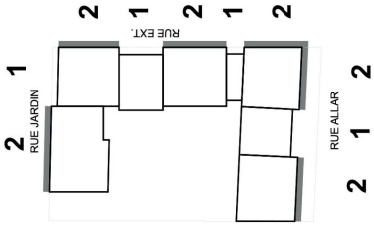


Façades en retrait formant un joint creux

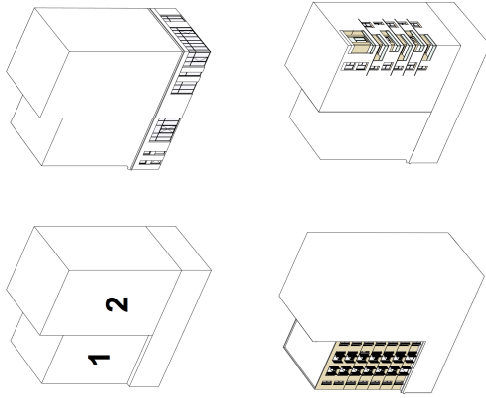
3. L'organisation volumétrique repose principalement sur un séquençage des façades qui va définir différents plans de façades : de façon régulière et à partir du premier étage, les volumes, en alternance, sont disposés en retrait par rapport à l'alignement (de 1m à 2m).



Traitement des façades différencié, avec des outils



Ce dispositif permet à la fois d'éviter une linéarité importante mais aussi d'articuler les variations d'épannelage des différents volumes visibles depuis l'espace public. Ces séquences permettent également aux futurs usagers de distinguer clairement leur habitation.



# PRINCIPE D'ORGANISATION DE L'ÎLOT

## LE PRINCIPE DE DESSERTTE DE L'ÎLOT

L'ensemble du programme est distribué par quatre halls. L'un au nord-ouest rue Jardin (HALL A), un deuxième au niveau de la rue de la Traverse de l'Extension (HALL B) et les deux derniers sur la rue Allar (HALLS C et D). Les halls, très ouverts côté rue, sont facilement identifiables depuis l'espace public. Six logements indépendants, en duplex, sont directement distribués soit depuis la rue Allar soit depuis le cœur d'îlot.

Ils profitent tous d'un jardin privatif en cœur d'îlot et dans la majorité des cas de plusieurs orientations.

Une crèche est implantée à l'angle des rues Jardin et de l'extension de la Traverse. Son entrée est accessible directement depuis la rue Jardin, au niveau du Carré des Enfants conçu sur l'espace public et logiquement en face de la future école. Elle profite également d'une cour intérieure généreuse

de 300m<sup>2</sup>, et plantée partiellement. La cour pourrait être protégée sur sa façade ouest par un auvent faisant office de brise-soleil.

Toujours rue Jardin à l'angle nord ouest, un autre équipement est directement desservi depuis l'espace public, il s'agit de la Maison des Projets. C'est un lieu d'accueil associatif à vocation sociale.

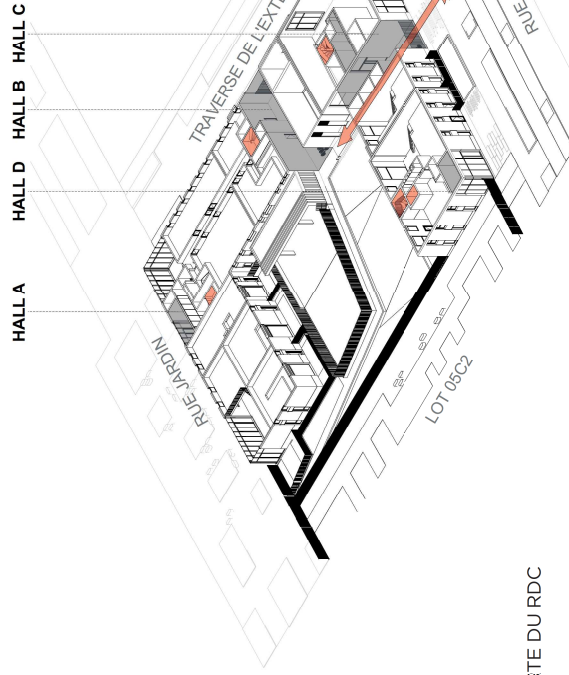
A l'angle de la rue Allaret de la Traverse, un restaurant, très vitré et en double hauteur (6.10m libre sous dalle) anime ce carrefour urbain. Son entrée principale s'effectue sur la rue Allar.

Sur les trois orientations en contact avec l'espace public, nous avons organisé des transparences et des liens visuels spécifiques avec le cœur d'îlot :

- Au sud, le hall de l'escalier C est traversant, il est relié en cœur d'îlot au hall B, également traversant au moyen d'un cheminement minéral confortable. Ces deux halls sont largement dimensionnés. Les transparences permettent d'apercevoir les plantations au centre de l'îlot.

Au nord, un portail donne accès à la cour intérieure plantée et permet aux habitants de rejoindre soit leurs logements desrevis à travers les jardins privatifs, soit les halls des logements collectifs conférant ainsi une véritable valeur d'usage aux cheminements intérieurs.

Les locaux techniques sont intégrés finement dans le socle du rez-de-chaussée. Les portes ou grilles de ventilation des locaux OM et du poste transformateur rue de la Traverse s'insèrent dans les proportions des autres percements. La sous-station est située au rez-de-chaussée du bâtiment B.



SCHEMA DE DESSERTTE DU RDC

## LES STATIONNEMENTS VOITURE ET 2 ROUES MOTORISES

Selon l'article 11 du PLU, les besoins en stationnement sont de 153 places pour le stationnement des voitures et (146 pour les logements / 3 places pour la crèche / 1 place pour la Maison du Projet / 3 places pour le restaurant) et 26 places de stationnement pour les 2 roues motorisés. (25 places pour les logements et 1 place pour le restaurant).

La totalité de ces emplacements est comptabilisée dans le parking Silo, qui fait face à l'opération rue de la Traverse de l'Extension.

## LES STATIONNEMENTS VELOS

Les besoins réglementaires de l'opération pour le stationnement des locaux vélos (article 11 du PLU) demandent une surface totale pour les locaux vélos de 232 m<sup>2</sup> (227m<sup>2</sup> pour les logements / 3m<sup>2</sup> pour la crèche / 1m<sup>2</sup> pour la Maison du Projet / 1m<sup>2</sup> pour le restaurant).

Pour répartir les surfaces de locaux vélos, nous avons privilégié dans chaque hall un espace de proximité (4 au total) compris entre 10 et 25 m<sup>2</sup> permettant de stationner les poussettes et les vélos. Ce dispositif est complété d'un grand local vélos de 153m<sup>2</sup> sous le bâtiment A et accessible directement depuis le hall sur rue Jardin au moyen d'un ascenseur adapté de 1000 kg.

Nous avons donc au total une surface de 232m<sup>2</sup> pour les locaux vélos.

# TRAITEMENT DES FACADES

## ASPECT EXTERIEUR ET MATERIALITE

Le langage architectural de notre projet repose sur un souci de clarté et de raffinement en cherchant à mettre en valeur la forme urbaine.

Les matériaux sont donc en accord avec le mode constructif : isolation intérieure, murs en béton peints ou lasurés lisses.

Ce système permet une bonne pérennité et un engagement de l'équipe sur la durabilité de l'ouvrage. Les menuiseries sont traitées en PVC afin d'avoir un maximum de surface vitrée.

Le principe de séquençage des façades qui génère une décomposition volumétrique des bâtiments nous permet de décliner deux systèmes pour la composition architecturale des façades :



### Les façades en premier plan

Ces façades sont prévues en peinture minérale, de couleur blanche, les châssis et les éléments de serrurerie sont également blancs. Les percements sont généreux (certaines fenêtres présentent un vitrage fixe latéral).

Des lignes horizontales traitées soit en joints creux, soit marquées par ce fins profils de béton, sont dessinées aux appuis de baies et en linteaux en continu. Elles sont calées sur les épaisseurs de rives de balcons et terrasses et donnent une lisibilité formelle et une homogénéité à l'ensemble de l'opération



### Les façades en second plan

Les façades « en creux » sont contrastées avec les façades du premier plan, ravalées en peinture minérale ou en revêtement épais de teinte sable et lisses.

Les percements de ces façades sont ordonnés, offrant une image plus calme en second plan

# TRAITEMENT DES FACADES

## TRAVAIL DES FACADES

L'épannelage rue Allar nous amène à travailler spécifiquement le traitement des deux angles sud. Côté Ouest, l'émergence à R+2 s'affine dans les étages les plus élevés, par un jeu de retraits successifs. Ce système fabrique des terrasses et balcons exposés pleir ouest en direction du paysage marin.

Côté Est et face à l'émergence R+15 de l'opération à l'angle opposé, le bâtiment est animé à l'aide de balcons superposés ouverts de façon alternée à l'est et au sud. Ainsi l'angle est dynamique. La proportion du volume est allégée en attique par le traitement des loggias en double niveaux.

Au nord, l'épaisseur du bâtiment A a été travaillé au travers de sa matérialité : 2 teintes différentes permettent d'exprimer le découpage dans le volume : la teinte plus foncée des tableaux des fenêtres et des fonds de loggias ou balcons vient contraster avec la façade très lisse et blanche du bâtiment. Ce bâtiment assure la jonction entre la rue de l'extension, circulaire en voiture, et la rue jardin, voie piétonne. Pour exprimer ce changement d'échelle, l'épannelage du bâtiment part d'un R+9 pour se réduire à un R+6 sur la rue jardin.

La façade du bâtiment sur la rue jardin est interrompue par une façade en retrait permettant de marquer une rupture et de casser la linéarité. Le travail du bâtiment A en volumétrie et en façade permet un changement d'échelle, de dimension pour arriver sur un angle ouvrant sur le cœur d'ilot à échelle plus «humaine» et permettant ainsi de faire dialoguer le cœur d'ilot vert avec la rue jardin paysagère.

**LES PROTECTIONS SOLAIRES ET OCCULTATIONS**  
En fonction des orientations solaires, nous différencions les traitements de pare-soleils en cohérence avec le traitement des façades. Ainsi, les châssis des façades en premier plan exposées Sud, Est et Ouest sont équipés de vitrage à contrôle solaire dans les pièces de vie. Pour les mêmes expositions, les façades en retrait sont pourvues de volets pliants en aluminium qui animent les façades. Ces volets sont de la même teinte sable que la peinture.

Pour l'occultation des pièces principales, nous mettons en oeuvre des volets roulants manuels qui sont prévus soit en PVC (en étage) soit en Aluminium (à rdc).

## LES GARDE-CORPS

Selon leur localisation, les garde-corps sur balcons et loggias sont soit barreaudés, soit composés de parois en verre opalin ou de métal déployé afin de masquer les éventuels stockages d'objets en extérieur. Lorsqu'ils sont associés aux volets aluminium ils sont de la même teinte, sinon en accord avec la teinte de la façade.

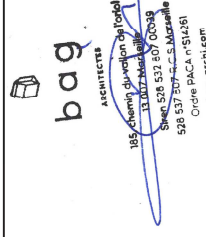
## LE TRAITEMENT DES RDC

Le socle sera pourvu d'une protection solide et pérenne en pied de bâtiment. Dans le prolongement de la façade courante, il en reprend la même teinte blanche. Il est marqué en son couronnement par un bandeau en béton qui souligne la pente naturelle du terrain et l'horizontale constante du RDC.

Les ouvertures du commerce, de la crèche ainsi que de la Maison du Projet sur rue sont prévus en mur rideaux et en menuiseries métalliques blancs. L'ensemble des portes techniques visibles depuis l'espace public sont dessinées pour être en harmonie avec les proportions des châssis et murs rideaux du RDC et présentent donc des impostes métalliques pour compenser la surhauteur.



Angle Allar / Traverse - principe de traitement des espaces extérieurs



**LINKCITY SUD-EST**  
SNCF au capital de 15 000 €  
5 Allée Marcel Leclerc  
Entrée B CS 20014  
13372 MARSEILLE CEDEX 08  
Tél. : +33 (0)4 13 64 10 41 / Fax : +33 (0)4 13 64 10 01  
FCS 343 161 154 - FR - RCS Lyon - LE - FR - 05 343 161 154  
[www.linkcity.com](http://www.linkcity.com)

PC 4.A : NOTICE  
ARCHITECTURALE

PHASE : PC

DATE : Février 2020

6

# QUALITE D'HABITAT

Une attention est portée sur l'orientation des logements et la disposition des pièces, avec plusieurs objectifs atteints. Les logements sont conçus de manière à favoriser les bonnes orientations des salons et des chambres, qui sont orientés au sud ou à l'ouest dans la plupart des cas.

La mixité programmatique des logements présente des diversités que nous avons exploitées pour la distribution de l'opération.

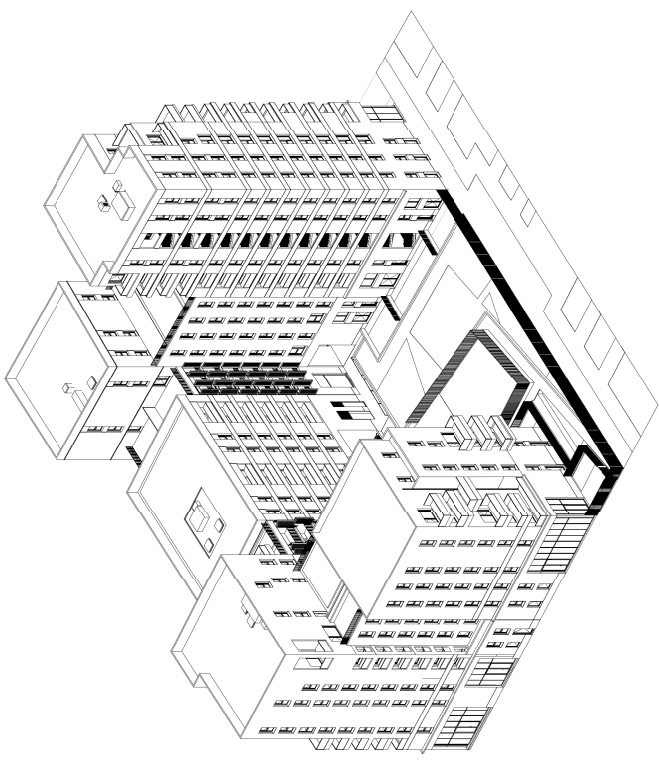
Le bâtiment A sur la rue Jardin, est exposé nord-ouest / sud-est. Cette cage d'escalier, la plus étendue, permet de desservir de grands logements (les T5 notamment, dont une partie en duplex sur les derniers niveaux).

Deux logements dessinés en duplex à rdc possèdent des accès indépendants et jouissent de jardins privatifs protégés en cœur d'îlot.

Le bâtiment B, le plus bas, confère un caractère intime aux habitations, les paliers desservent 4 logements maximum par niveau.

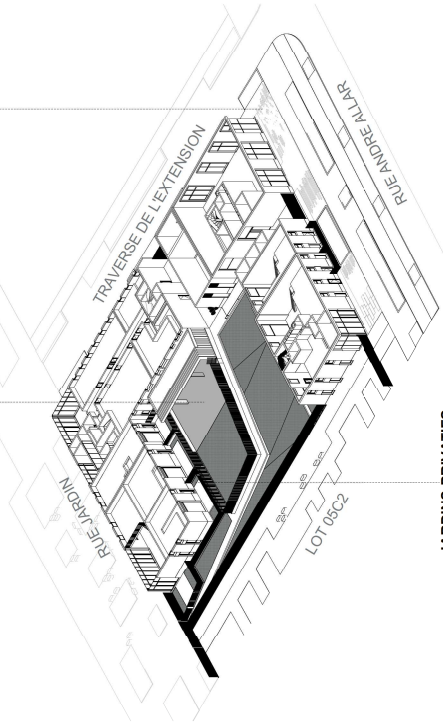
Le bâtiment C profite de la situation d'angle au sud-est, les logements possèdent plusieurs orientations et sont parfois traversant. Deux duplex viennent couronner les deux derniers niveaux (R+8 et R+9), l'expression de la double hauteur venant élargir le volume.

Dans le bâtiment D, c'est la distribution centrale qui favorise la multiplication des vues des logements ou des orientations multiples. Les logements situés en étage élevés profitant des vues dégagées sur la mer et le grand paysage.



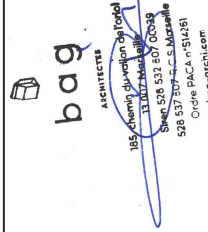
TRAITEMENT MINERAL  
SUR LA RUE ALLAR

COUR CRECHE



JARDINS PRIVATIFS  
LOGEMENTS A RDC

VOLUMETRIE GENERALE / VUE DEPUIS L'ANGLE



**LINKCITY SUD-EST**  
SNCA au capital de 15 000 €  
5 Allée Marcel Leclerc  
Entrée B CS 20014  
13372 MARSEILLE CEDEX 08  
Tél. : +33 (0)4 13 64 10 41 / Fax : +33 (0)4 13 64 10 01  
FCS 343 164 154 / FCS Lyon - LE - FR 05 343 164 164  
[www.linkcity.com](http://www.linkcity.com)

PC 4.A : NOTICE  
ARCHITECTURALE

PHASE : PC

DATE : Février 2020

7



