

LES FABRIQUES – Ilot 4C2

Construction d'un programme de 148 logements en accession à MARSEILLE



NOTICE ARCHITECTURALE
Septembre 2019

Le présent permis de construire concerne l'opération de construction de l'îlot 4C2 qui s'inscrit dans la requalification globale de l'éco quartier méditerranéen des Fabriques de l'opérateur urbain XXL Marseille et sa maîtrise d'œuvre urbaine représentée par l'agence Kern et associés. Il s'imbrique dans le plan d'ensemble de mutation de zone urbaine Euromed 2 soutenu par l'aménageur EPAEM (Etablissement public d'aménagement Euroméditerranéen, appuyé par l'urbaniste conseil Agence François Leclerc.

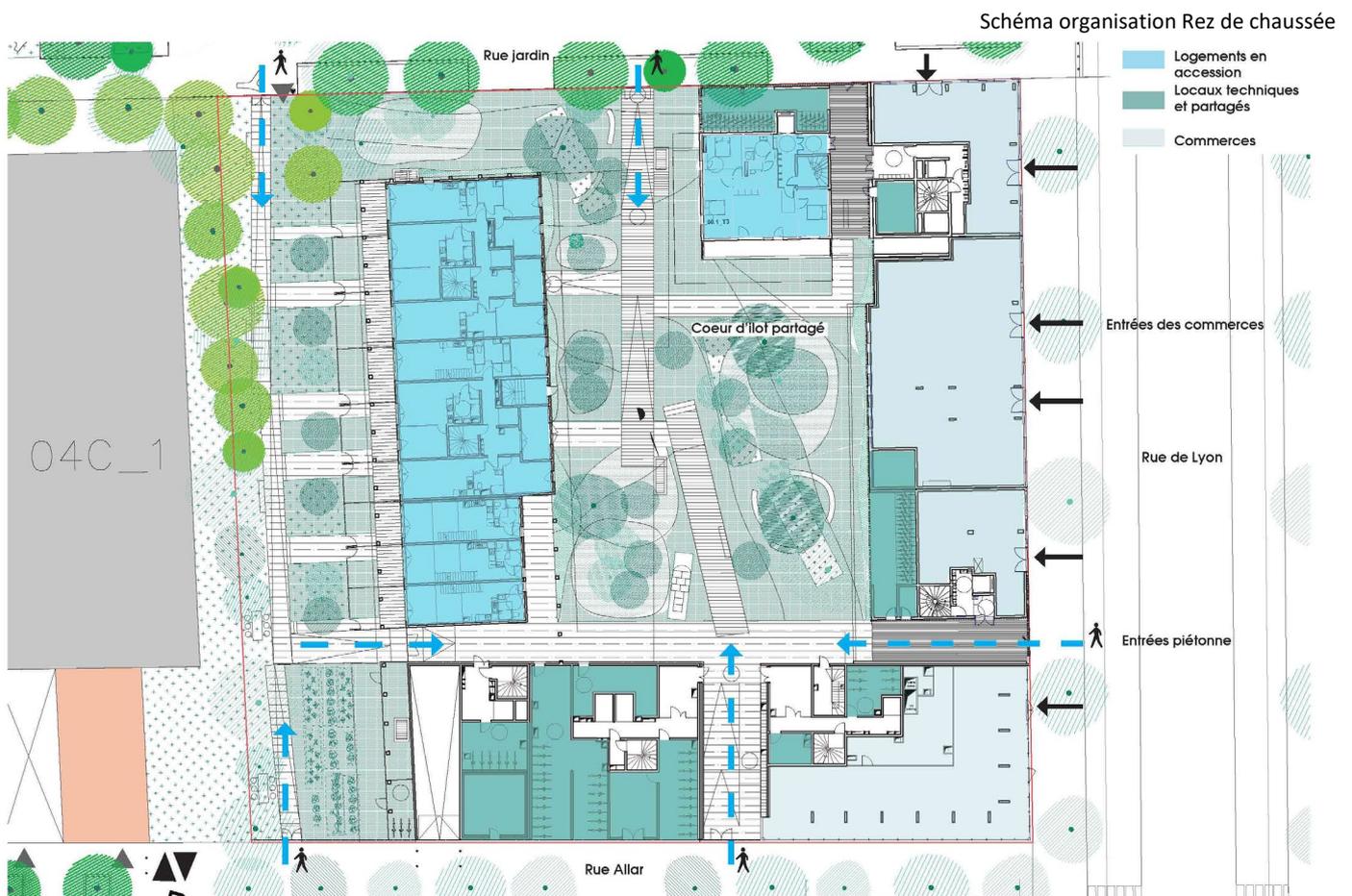
L'îlot 4C2 est l'objet de la présente demande. Son implantation géographique le situe aux prémices du grand projet d'îlot XXL et sera son premier bâtiment construit.

La parcelle reçoit deux bâtiments distincts, un premier avec la maîtrise d'ouvrage Bouygues immobilier, et un second avec la maîtrise d'ouvrage Linkcity dont un permis de construire sera aussi déposé en parallèle.

L'ensemble regroupe la réalisation de : 25 logements sociaux, 60 logements intermédiaires, 148 logements en accession libre, 130 places de stationnement et 5 commerces, pour une surface totale 15 850 m² de surface de plancher pour les logements et 780 m² de surface de plancher attribuées aux commerces,

A. NOTE GENERALE SUR L'ENSEMBLE DE L'ÎLOT

Organisation depuis l'espace public



Le projet est entouré par trois axes majeurs.

D'abord la rue de Lyon, très urbaine, où les flux piéton et véhicule avec l'arrivée prochaine du tramway se concentrent. C'est sur cette dernière que l'ensemble des 780m² de surface de commerce se repend. Ces derniers, au nombre de cinq, voient leur entrée principale se succéder le long de la voie. Ils bénéficient d'un traitement de façade uniforme. L'ensemble sera vitré, selon une trame régulière, ponctué d'enseignes.

A l'angle avec la rue Allar et l'angle avec la rue jardin, les commerces se retournent. Ils appellent les citoyens à pénétrer à l'intérieur du quartier des Fabriques.

Ensuite, la rue Allar, d'un usage plus domestique, répond en rez de chaussée aux besoins techniques de la construction. Se développe sur celle-ci presque l'intégralité des locaux vélo du programme, accessibles depuis le cœur d'îlot partagé. Son traitement en façade, fait d'un bardage vertical ajouré métallique et irisé, n'obstrue pas la vue des badauds. Le seul accès au sous-sol se trouve sur cet axe.

Enfin, la rue jardin a une destination uniquement piétonne et sera soigneusement traitée par les aménageurs. Elle se dote d'une grande visibilité vers le cœur d'îlot. La végétation de ce dernier sera de même nature que celle présente sur la rue jardin, permettant une transition faune et florale.

Différents accès s'offrent aux habitants de l'îlot 4C2. Ils permettent un flux constant des habitants de l'opération vers l'espace public, et plus largement, une continuité visuelle des habitants des Fabriques vers le cœur d'îlot paysager ou l'espace commun à l'Ouest.

Le projet a fait l'objet de plusieurs « workshop » avec les différentes équipes de travail pour la gestion de l'ensemble de l'îlot.

Ces réunions de mise au point ont eu lieu durant l'année 2019 afin d'intégrer au mieux les exigences de la fiche de lot qui a été transmise à la genèse du projet par XXL, et les recommandations du RDPF de la maîtrise d'œuvre urbaine. Elles ont aussi permis la coordination des deux projets présents sur une même parcelle conjointement avec l'agence d'architecture Février carré.

B. NOTE SUR LA PARTIE DE PROJET, OBJET DU PRESENT PERMIS DE CONSTRUIRE

Le projet attribué à l'agence d'architecture Remy Marciano et son maître d'ouvrage Bouygues immobilier consiste en la construction d'un ensemble de logements à Marseille 15e.

- 1 bâtiment « en L » comportant 5 cages d'escalier, composé de différentes altimétries du R+6 au R+15 sur un rez de chaussée et un niveau mezzanine. Le tout comptabilise 148 logements du T1 au T5 ainsi qu'un commerce ERP 5^e catégorie de type M ou N au rez de chaussée de l'angle de la rue de Lyon et rue Allar.
- 1 parking souterrain sur deux niveaux totalisant 130 stationnements véhicules sous le bâtiment.
- Un jardin en cœur d'îlot, des jardins potagers et une terrasse partagée
- Des services d'accompagnement (locaux vélos, locaux techniques, local jardin)

1 _ ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS / SITUATION CONTEXTE

Le projet se situe au croisement de deux axes majeurs : la rue de Lyon à l'Est, le boulevard Allar au Sud. Deux autres axes entourent la parcelle : la rue jardin et la traverse piétonne. L'ensemble du quartier a été pensé par le paysagiste Illex.

Le terrain d'assiette sur lequel prendra place le projet présente une surface de **5271 m²**. Il se situe en zone sUeE2 au regard du PLU de Marseille.

La parcelle est référencée au cadastre comme suit : Section 32 /19 /42 /16 /17 /18 /08.

La desserte et la composition de l'ensemble de l'îlot est en cours d'aménagement, intégrant deux enjeux majeurs : le

respect des qualités environnementales des territoires et la mise en œuvre d'une centralité véritable au cœur du programme Euromed 2.

Le projet se situe sur un terrain actuellement occupé par l'ancienne concession Peugeot. Le terrain à démolir est acheté par Bouygues immobilier à Euroméditerranée conformément aux cahiers des charges de cession de terrain. Aucune végétation remarquable n'est présente sur le présent lot, il présente une déclivité topographique relative avec un maximal de 2m de dénivelé sur l'espace commun du Nord au Sud.

Les rues ou tracés piéton entourant le projet ont chacun leur spécificité et guident le rapport au sol du projet. Ces qualifications ont induit les parcours et les distributions, les échelles et rythmes de l'urbain.

- Il y a d'abord la rue de Lyon à l'Est, grand axe marseillais avec ses commerces et sa vie de quartier, où s'implante le commerce du projet.

- Le Boulevard Allard, une rue active au Sud, où seront mis en scène le porche d'entrée principal, les locaux collectifs et les transparences vers le cœur d'îlot,

- L'espace commun à l'Ouest paysager, privé, non accessible aux véhicules et le rapport au domestique, aux jardins, au potager, aux espaces de transitions vers le privé renvoyant à une échelle de Faubourg. Les logements avec jardin, certains en duplex sont accessibles directement depuis cet espace commun.

- La rue jardin et l'échelle du paysage comme un lien entre le quartier et le grand paysage maritime. Cette rue révèle aussi vers l'îlot, un jardin partagé support de rencontres et de passages à travers une faille entre les deux groupes de bâtiment.

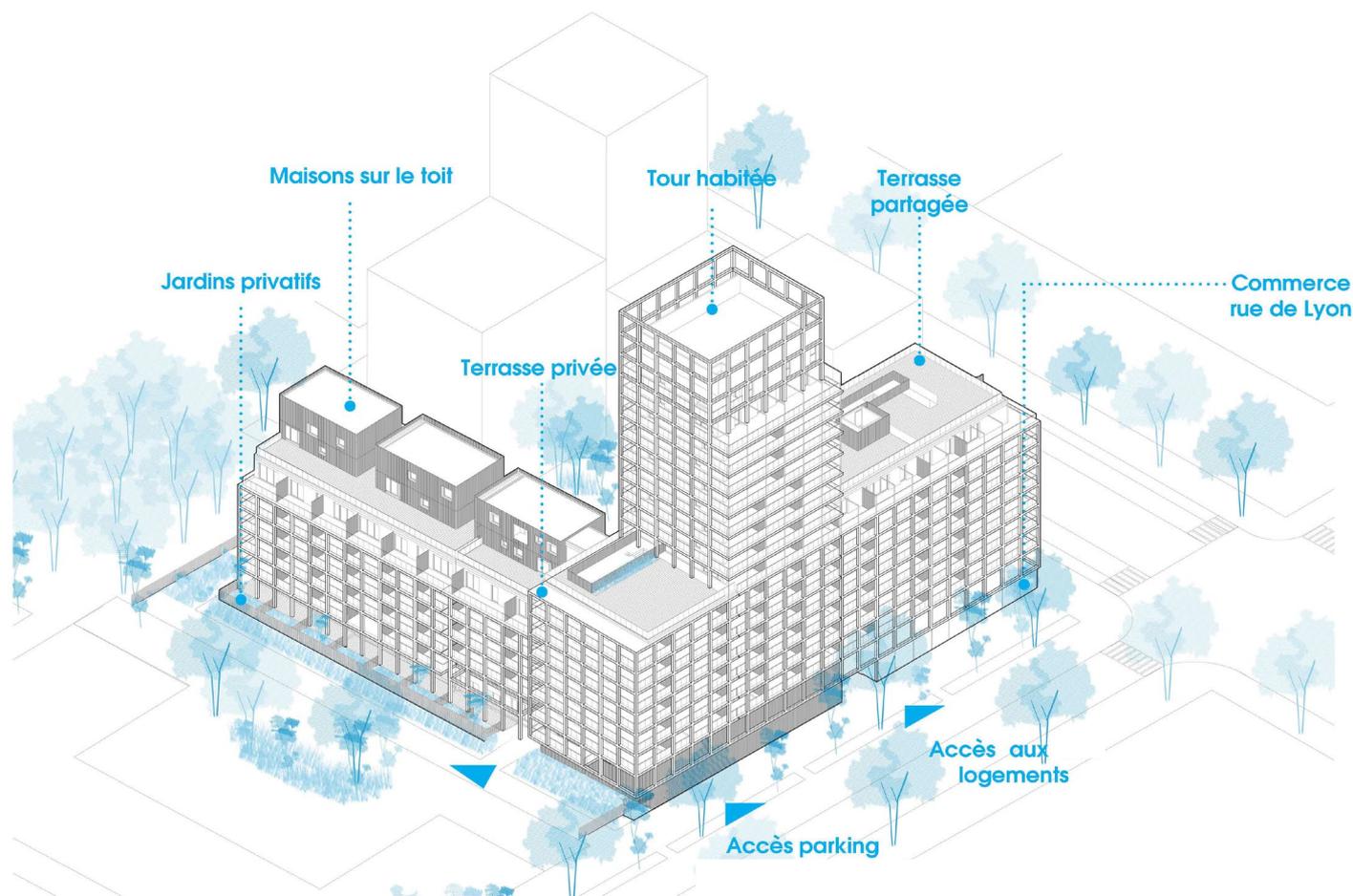
2 _ PRESENTATION DU PROJET

2.1. AMENAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN

Les principales interventions prévues pour le terrain sont les suivantes :

- Un décaissement pour la construction des sous-sols destinés au stationnement est à prévoir jusqu' au niveau R-2.
- Afin de gérer la déclivité du terrain, et d'avoir un décaissement le moins pénalisant, nous avons pris le parti d'implanter des niveaux de Rez de chaussée au plus proche du terrain naturel. Ainsi la dalle brute du commerce se place à +16.40 ngf avec son accès sur rue de Lyon à la même altimétrie. Le reste du bâtiment a un niveau général de 16.60 ngf. Le bâtiment des architectes février carré lui suit la déclivité de la rue de Lyon et son porche d'entrée s'implante à la même altimétrie que notre projet. La gestion des différences de niveaux avec la rue jardin se fait en cœur d'îlot (voir notice paysagère).
- Actuellement, en cœur d'îlot, le terrain n'a pas un traitement paysager particulier. Il se verra aménagé d'un jardin paysager avec la plantation de nouveaux arbres en pleine terre (suivant les réglementations et pourcentages recommandés), d'ensemble de végétaux aux essences méditerranéennes. Des arbres de hautes tiges seront plantés, plusieurs bancs seront installés pour créer un véritable lieu de vie commun aux habitants, composteur, un récupérateur d'eau pluviale pour le jardin potager partagé, des nichoirs à oiseaux, des jeux pour enfant. Une notice du paysagiste jointe à la présente note, détaille les aménagements prévus.

2.2. IMPLANTATION, ORGANISATION et VOLUMETRIE du projet



IMPLANTATION DU BATIMENT

L'ajustement des gabarits et des volumes a été ordonné selon la fiche de lot distribuée à la genèse du projet et le RDPF rédigé par l'agence Kern & associés.

Ce processus intègre la démarche de qualité recherchée pour l'ensemble de l'aménagement du quartier des fabriques.

Plusieurs directives ont été préconisées. Elles ont toutes été respectées :

- **Alignements recherchés.**

Le bâtiment s'implante au Sud en limite parcellaire rue Allar. Son front bâti se dresse avec une hauteur maximale de 53.80 m pour la partie la plus haute la cage B.

Pour la façade sur l'espace commun à l'Ouest, un retrait de 3m minimum a été respecté afin de mettre à distance les logements en rez de chaussée.

- **Hauteur des rez de chaussées**

L'article 5.f effectif du PLUI a été pris en compte. A l'angle rue Allar et rue de Lyon, le commerce se développe en rez de chaussée uniquement. Sa grande façade vitrée a une hauteur minimale de 5.60 côté à l'aplomb de la rue. Ce mur rideau, aux montants métalliques de teinte claire a une partie en soubassement pleine pour accompagner la déclivité de la rue. Cette façade entièrement vitrée non réfléchissante et non teintée garantie une visibilité maximale sur le commerce.

La façade sur la rue Allar se poursuit par le porche double hauteur et assure une continuité visuelle entre le cœur d'îlot et l'espace public.

Enfin le rez de chaussée du bâtiment se termine par une mezzanine dont la hauteur du premier plancher habitée est à plus de 6.10m à l'aplomb du trottoir. (voir annexe 01)

Le rez de chaussée est occupé sur rue par les divers locaux communs en double hauteur nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Les multiples portes sont dissimulées et intégrées dans le bardage vertical en serrurerie de teinte irisée. Ce traitement qualitatif est constitué d'un bardage ajouré en serrurerie de teintes volontairement légèrement variables (brun bronze clair, beige), assurant une certaine transparence et une vibration depuis l'espace public.

Côté cœur d'îlot, la mezzanine accueillera deux logements.

- **Mixité des typologies à l'intérieur et des modes de vie**

Hormis le commerce, le bâtiment est exclusivement occupé par des logements en accession. Cependant, les différentes typologies créent une certaine mixité dans la manière d'habiter.

En long de l'espace commun à l'Ouest s'inscrivent 9 logements. Ces appartements font appel au langage des **maisons de ville** avec leur jardin privé végétalisé et leur un accès direct et indépendant par l'espace commun. Ceux sont pour la plupart de grands appartements traversants dont 4 sont construits en duplex.

Dans cette même partie de projet, à l'orientation Est/Ouest, au R+5 se dressent 3 **maisons sur le toit** habillées de bardage vertical en serrurerie de teinte irisée. S'y logent de grands logements ouverts sur de larges terrasses privées, des T4 duplex ou de grands T3.

Les deux derniers niveaux de la tour en R+15 sont occupés par deux T5, deux appartements type **penthouse** profitant d'une orientation à 360 ° sur la ville et sur la mer.

La typologie du programme est comme se suit : **3 T1 / 52 T2 / 75 T3 / 15 T4 / 3 T5.**

90% des logements à partir du T3 sont traversants ou à double orientation. Les 10% restants sont mono-orientés sud bénéficiant de la protection solaire de la casquette. Une attention particulière sur la fonctionnalité et le cloisonnement intérieur des logements a été portée pour parfaire la ventilation naturelle.

- **Traitement des toitures et espaces extérieurs.**

Les toitures ont été pensées comme « une cinquième façade ». Toutes sont habitées, excepté la tour accueillant des édicules techniques.

Le bâtiment propose aux habitants un fonctionnement de vie méditerranéenne. L'ensemble des logements disposent de terrasse d'une profondeur supérieure à 2m. Une véritable pièce de vie extérieure offrant rapidement dans les niveaux élevés une vue mer. Les espaces extérieurs disponibles ont été maximalisés. En effet l'intégralité de la toiture de la construction orientée Est/ Ouest est occupée par les terrasses privées des maisons sur le toit.

A l'angle de l'espace commun à l'Ouest et de la rue Allar, c'est aussi une terrasse privée qui occupe la toiture R+7 du bâtiment C.

La toiture du bâtiment A, en R+8 devient un véritable belvédère, un espace de rencontre, de convivialité associée à un local collectif résidentiel à l'intérieur du bâtiment B (d'une surface de 24m² environ). L'espace extérieur accueille de grandes jardinières, des potagers, des mobiliers urbains. L'ensemble des édicules techniques sera dissimulé et concentré derrière un bardage vertical de teinte irisée.

- **Cœur d'îlot végétalisé.**

La forme régulière de la parcelle, et l'implantation du bâtiment en limite a permis de garder une importante place destinée à la pleine terre de façon continue, 10% en cœur d'îlot comme le demande le règlement d'urbanisme en vigueur. C'est par cela que le cœur d'îlot aura une grande richesse végétale.

Contrairement au langage minéral des façades, ici nous sommes en présence d'éléments plus organiques. Un traitement paysager est mis en œuvre afin de prolonger la forte présence de végétation du quartier des fabriques imaginé par l'aménageur ILEX. Les différents accès à la parcelle amènent tous au cœur d'îlot. D'ici se distribuent les 5 halls du projet. Les usagers emprunteront des chemins arborés, ponctués de jardinières aux formes organiques, traités avec un matériau perméable type béton désactivé ou de sol pavé en référence à son emploi dans le quartier des Fabriques. Le cœur d'îlot nous permet de traiter la transition des altimétries différentes du Nord au Sud de la parcelle à travers des chemins en pente douce n'excédant pas 5%.

- **Dialogue entre espace privé et public.**

L'intérieur de l'îlot paysager ouvert au nord au sud permet un dialogue constant entre l'espace public et le bâtiment. Au nord, les clôtures prévues à ces endroits, se conçoivent dans cette idée. Une grille en bardage serrurerie ajourée plutôt transparente offre des vues sur la végétation abondante du jardin en transition avec le bâtiment. Au Sud, un important porche rythme la rue Allar par une percée visuelle et une transparence vers le cœur d'îlot. Au niveau de l'espace commun à l'Ouest privé, c'est aussi un porche en double hauteur qui symbolise l'entrée dans le projet. Une continuité végétale se crée alors entre les deux entités. Il en est de même dans le traitement des sols. En effet il a été décidé de traiter d'une partie du cheminement du cœur d'îlot en pavé identique à ceux mis en place dans l'ensemble du quartier des Fabriques.

ORGANISATION ET VOLUMETRIE

L'immeuble développe une surface de plancher de **9020 m²** affecté au logement et **285 m²** affecté au commerce sur l'ensemble du bâtiment distribué par 5 cages d'escalier. Trois cages pour la partie orientée Nord / Sud et deux cages pour la partie Est / Ouest.

Comme expliqué précédemment, l'ensemble du bâtiment est conçu à des échelles différentes. Une émergence de 17.80m de large, en façade sud, a une côte altimétrique d'acrotère de +69.80 ngf. Il s'agit de la cage B traité en 4e famille dû à son importante hauteur. Le dernier plancher habité a une altimétrie de +61.40 ngf. Les deux étages supérieurs contiennent l'ensemble des édicules techniques nécessaires au fonctionnement de cette partie de bâtiment et permettent par la même un élancement élégant de l'émergence par la continuité de la grille de façade. La partie la plus haute a une côte altimétrique d'acrotère de + 67.00 ngf.

Comme l'indique le règlement de l'urbanisme, sa hauteur générale ne dépasse pas 55m.

2.3 PARTI PAYSAGER / TRAITEMENT DES LIMITES ET DES CLOTURES

Le projet d'aménagement paysager du site repose sur quelques volontés architecturales fortes :

- Préserver les qualités paysagères du site et de son environnement.
- Une forte présence d'un cœur d'îlot paysager ouvert vers les espaces publics en accompagnant le plan végétal de l'ensemble des Fabriques à travers notre cœur d'îlot.
- Offrir un lieu de vie où le paysage participe à un cadre de vie confortable pour les logements et le voisinage.



Schéma clôture disponible en PC4.C

Les prescriptions de la fiche de lot ont été appliquées dans le traitement des clôtures. Dès lors que nous sommes en front de l'espace public, les limites sont traitées en clôture serrurerie ajourée vertical, d'une hauteur de 2m, de teinte irisée (au nord et ouest pour la limite avec l'îlot 4C1), de 2.40m au sud afin de garder une continuité et l'alignement avec la façade (voir PC5.01), de la même teinte irisée que le bardage utilisé pour le rez de chaussée du projet. Cette grille plutôt transparente offre des vues sur la végétation abondante du jardin en transition avec le bâtiment. Son traitement ajouré permet de ne pas constituer de barrière dans l'accompagnement de la faune et de la flore dans l'ensemble de la ZAC. Sur la rue Allar, elle est la continuité physique et matérielle de la façade d'où son importance d'être de la même teinte et matière.

Sur l'espace commun à l'Ouest, la séparation avec les jardins privés se fait dans un premier temps par une mise à distance végétale puis par ce même bardage vertical irisé qui devient opaque à cet endroit pour le confort et la discrétion des habitants, doublé de végétation.

Aucune limite physique entre les deux projets (Bougues et Linkcity) ne sera mise en place en cœur d'îlot.

L'ensemble des serrureries visibles depuis l'espace public fera l'objet de présentation d'échantillon.

2.4 MATERIAUX ET TRAITEMENT ARCHITECTURAL

Le projet s'appuie sur des éléments forts et identitaires de l'architecture méditerranéenne, composant ainsi avec l'imaginaire local.

La lecture des différentes échelles et gabarits du projet correspond à une volonté de mettre en scène les différentes séquences vers le projet. Depuis le quartier, les gabarits répondent à des volumétries composant des rues en R+7 à R+8, tissant avec les volumes alentours des relations urbaines en phase avec les largeurs de rue, et les rythmes du quartier.

Depuis le lointain, l'émergence en R+15 sur le boulevard Allard dépasse le socle urbain et renvoie à une échelle territoriale, celle du grand paysage littoral, composant une partie du skyline Marseillais.

FACADE

Le projet est composé de trois écritures de façade se faisant écho et répondant à des enjeux urbains spécifiques et respectifs.

La première est l'expression d'une identité méditerranéenne et parle d'épaisseur et d'ombre. Il s'agit d'une grille structurelle minérale sur les emprises publiques d'échelle urbaine.

La seconde est l'écriture sobre du cœur d'îlot, laissant la place à la poésie paysagère du lieu.

La dernière raconte une échelle domestique, celle des maisons sur le toit et des parcours dans le projet.

Les façades sur emprise publique sont tramées par une grille structurelle accompagnant l'épaisseur des loggias qui devient pour le projet l'écriture même d'une architecture, une véritable identité et un lien entre l'échelle du logement et celle du grand paysage. Il s'agit d'une grille faite de poteau et poutre en béton peint de teinte claire.

Elle participe à la mise en scène d'un art de vivre méditerranéen, d'une lumière particulière, d'une porosité fonctionnelle :

L'art de vivre dehors et la capacité pour ces logements d'offrir des terrasses profondes de 2.10 m. Au Sud, Est et Ouest cette mise en retrait de la façade des logements aussi traitée en enduit minérale de teinte claire permet une véritable réflexion climatique et exempte d'après la note de calcul thermique de protection solaire supplémentaire. Les loggias deviennent une véritable pièce de vie extérieure.

En façade Nord en cœur d'îlot, c'est un autre langage qui se profile. Il y a toujours le surplomb de la tour en R+15 et sa grille structurelle, mais le reste se traite en fenêtres d'une dimension identique en quinconce.

Le Rez-de-chaussée rue Allard dès la fin du commerce sera traité en bardage serrurerie métallique de teinte irisé. Ce bardage se retourne dans le porche d'entrée, accompagne l'habitant aux différents halls d'entrée et se déroule sur l'ensemble des Rez-de-chaussée du cœur d'îlot. Il dissimule les portes des différents locaux techniques, locaux vélo, intègre des volets coulissants pour protéger les habitations des effractions.

Nous retrouvons ce bardage sur les maisons sur le toit du bâtiment Est/Ouest dans lequel se découpe des menuiseries aux dimensions aléatoires.

L'ensemble des gardes corps des différentes façades sont en tôle métallique perforée de teinte claire. Ils sont ajourés finement pour laisser passer la lumière tout en conservant une certaine opacité pour ne pas créer de désordre dans la façade.

Lorsque les loggias ne sont pas couvertes (terrasse privée du R+7 sud et Est, terrasse privée du R+14), une pergola aluminium de teinte claire dotée d'une toile amovible vient en remplacement des protections solaires.

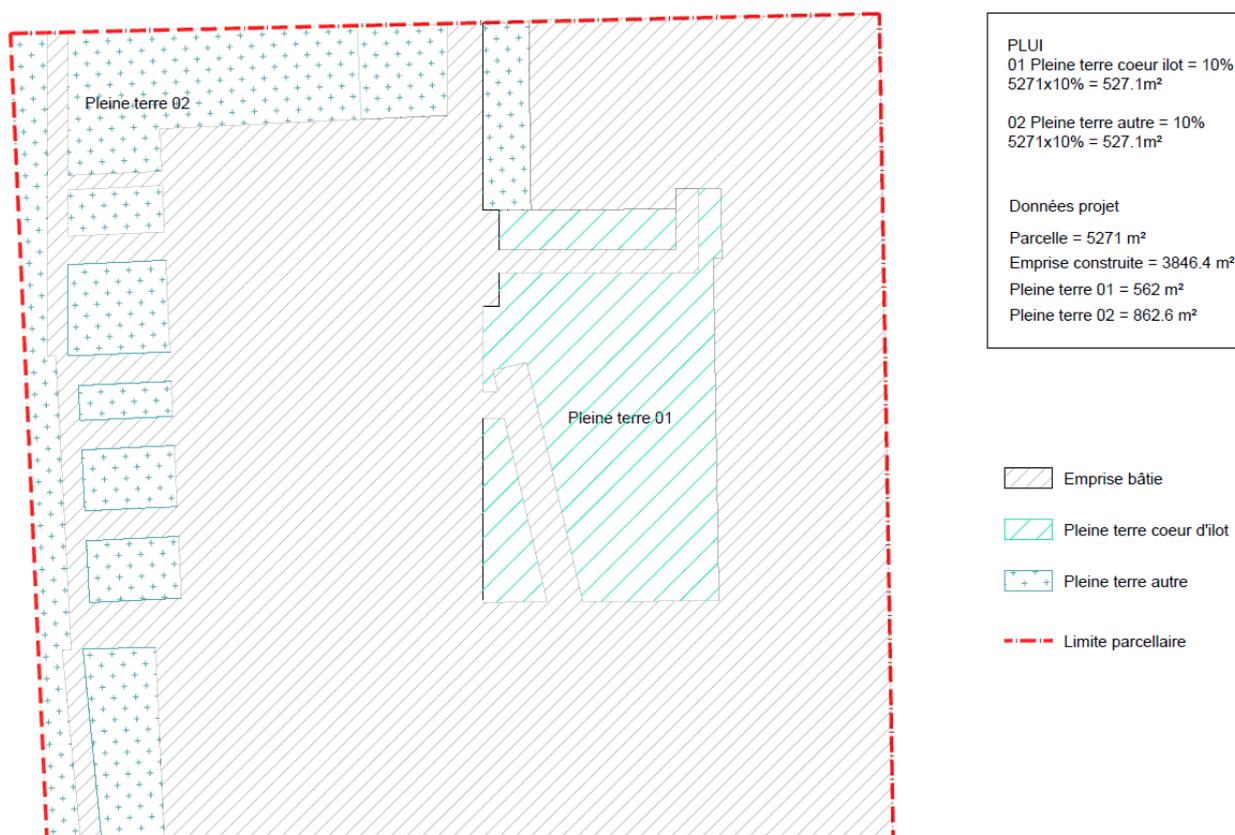
2.5 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

EMPRISE BATIE ET ESPACES VEGETALISES

Le calcul s'effectue pour l'ensemble de la parcelle, pour les deux projets.
L'emprise bâtie ne présente aucun objet d'après le règlement urbanistique en vigueur.
Nous avons ainsi **3846.40m²** d'emprise bâtie pour **5271m²** de surface totale du terrain d'assiette.

Suivant l'article 10 du PLUI :

Une surface supérieure à 20% du terrain d'assiette (soit supérieur à **1054.2m²**) est affectée aux espaces végétalisés dont 10% en cœur d'îlot. Notre espace de pleine terre en cœur d'îlot comptabilise **562 m²**, le reste se répartit sur la parcelle sur une surface de **862.6 m²**.



PLANTATIONS

Se référer à la notice paysagère fournie

2.6 ORGANISATION DES ACCES AU TERRAIN ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

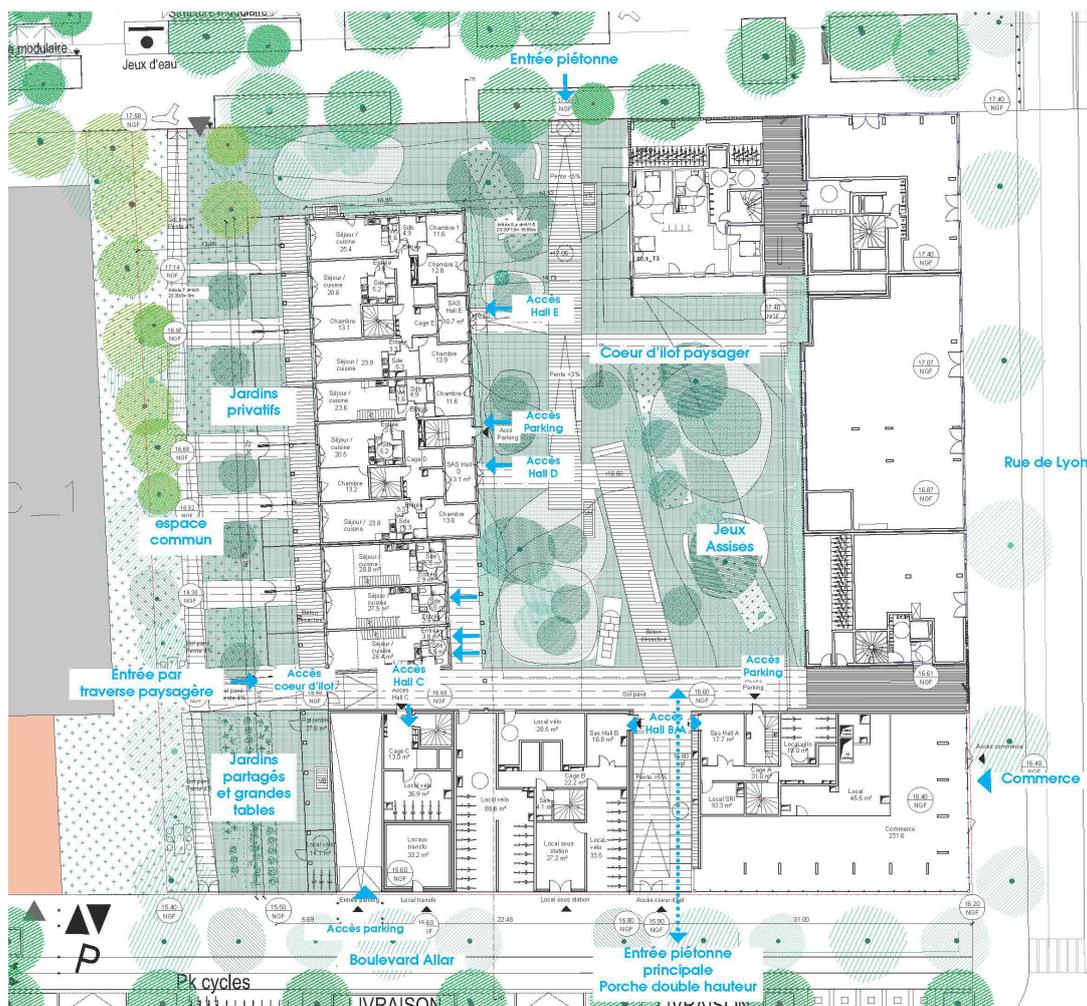


Schéma organisation Rez de chaussée

Plusieurs entrées permettent l'accès au bâtiment.

L'entrée principale est positionnée au Sud de la parcelle. Elle se matérialise par un porche double hauteur guidant l'utilisateur vers le cœur d'îlot paysager.

Le porche dessert la cage A et B et leurs locaux communs.

Le niveau du terrain naturel à son axe est de +15.90ngf pour atteindre le niveau de rez de chaussée courant à +16.60 ngf. **L'accès aux personnes à mobilité réduite** se trouve sur la rue jardin à l'altimétrie +17.56 ngf. Sa pente n'excédera pas 5% sur une longueur maximale de 10m et dessert tous les halls et ascenseurs du bâtiment.

Une dernière entrée se situe à l'angle Sud/Ouest côte altimétrique +15.45ngf, elle permet d'accéder à l'espace commun paysager privé non praticable par les véhicules. Cette entrée débouche sur les jardins potagers partagés puis sur un second porche en double hauteur marquant l'entrée vers le cœur d'îlot.

L'accès au parking est créé au sud du bâtiment, hors des voies publiques. L'entrée est à une côte altimétrique de +15.55 ngf. Positionner l'entrée à une des côtes altimétriques basse permet aussi d'avoir une rampe d'accès plus courte. Elle propose ainsi un accès linéaire et évite les manœuvres contraignantes.

Deux niveaux de parking sont créés.

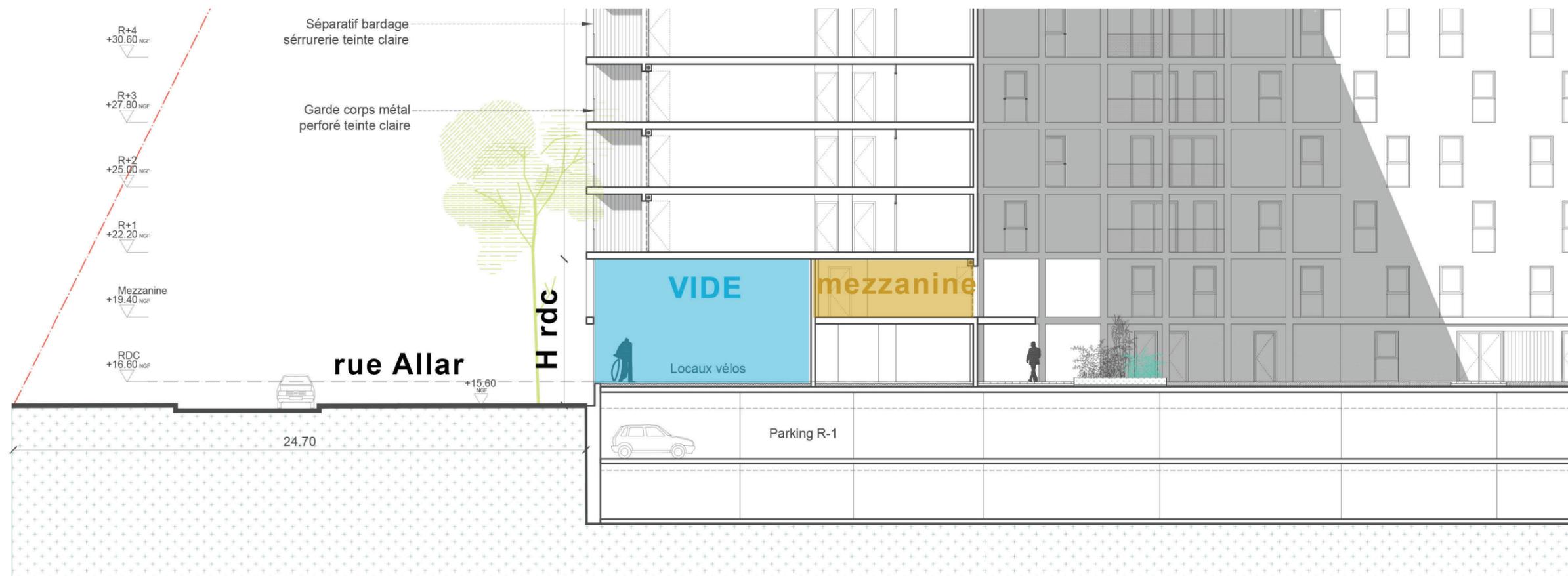
Le premier niveau d'accès est à une côte altimétrique de +13.29ngf, il accueille 63 places dont 3 pmr et 12 places de deux roues motorisées.

Le deuxième niveau est à une côte altimétrique de +10.99ngf, il accueille 67 places dont 4 pmr et 10 places de deux roues motorisées.

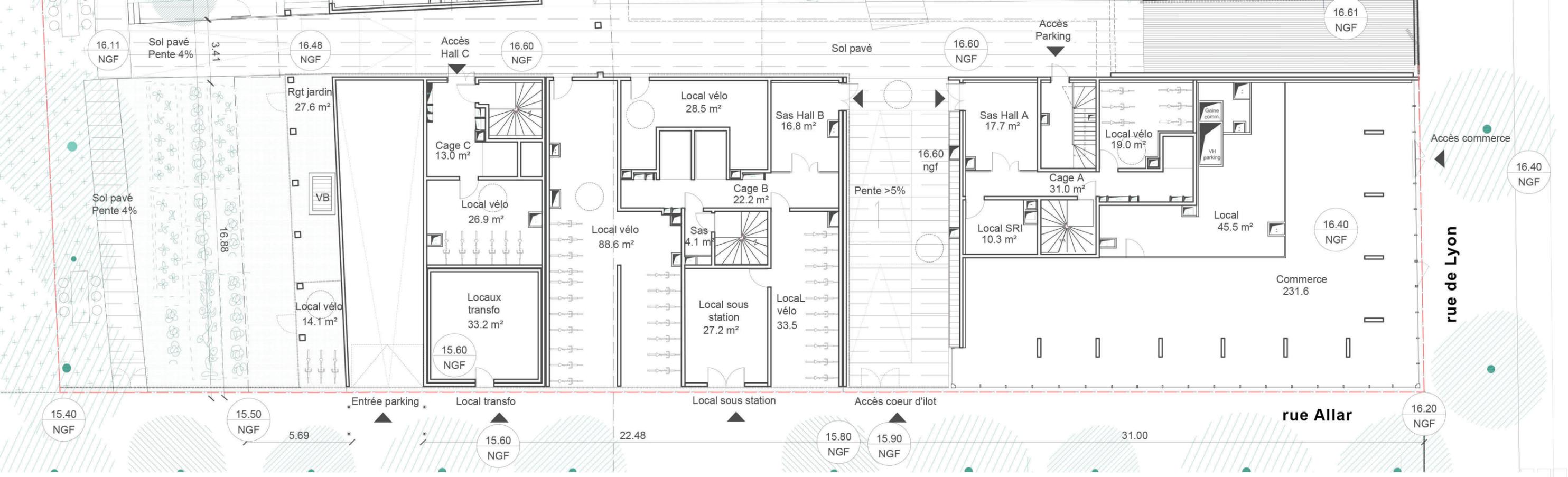
Le nombre total de place de parking s'élève à 130.

Les locaux poubelles ne sont pas placés à l'intérieur du bâtiment mais pris en charge par les aménageurs de la ZAC par des points d'apport volontaires rue Allar

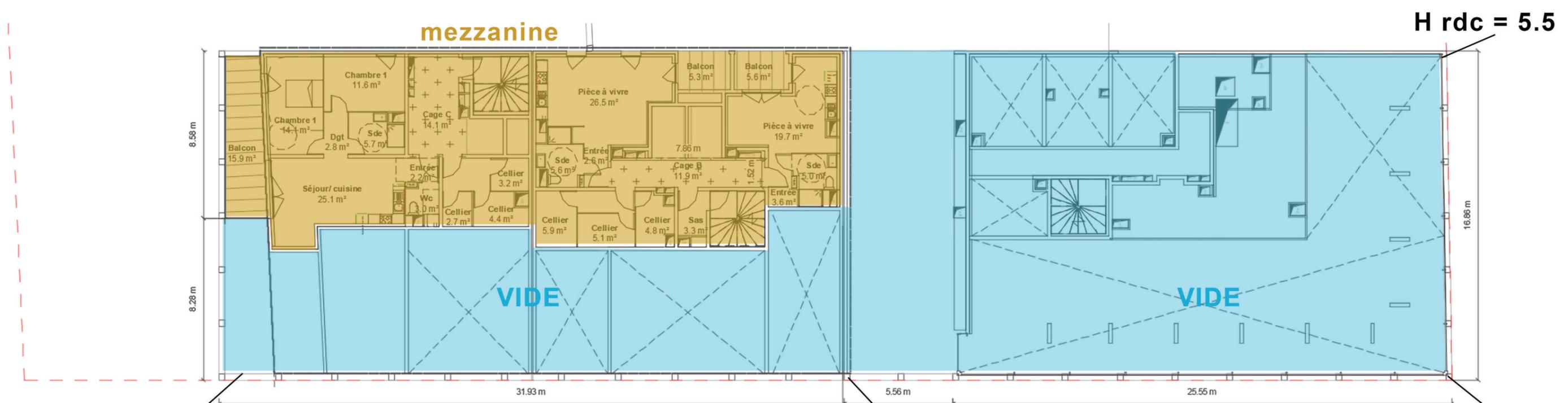
Les locaux vélos sont mis à disposition des habitants dont la surface résulte du calcul suivant : 1 m^2 par tranche de 45m^2 de surface de plancher soit $9020/45= 200 \text{ m}^2$. Ils se concentrent principalement dans le bâtiment Nord Sud, proche de l'entrée du porche principal rue Allar ou dans l'espace commun à l'Ouest, dans un local clos et couvert.



H rdc variable
 ngf sous-face R+1 = 21.90 m
 ngf voie variable entre 15.50 et 16.40 (voir plan)



plan niveau RDC



plan niveau Mezzanine

