

Les Fabriques

59 Rue de Lyon / Rue André Allar
13015 Marseille

Parcelles N° 16,17,42,49,DP
ILOT XX - 04C_2



MAÎTRISE d' OUVRAGE	DESCRIPTION		
<p>LINKCITY Le Virage - Entrée B, 5 Allée Marcel Leclerc 13008 Marseille T: +33 (0)4.13.64.10.00</p>	<h1>PC 4</h1>		
<p>MAÎTRISE D'ŒUVRE</p> <p>ARCHITECTE</p> <p>FEVRIER CARRE Architectes 5 Rue de la Préfecture 06300 Nice T: +33 (0)4.93.84.26.16</p> <p>PAYSAGISTE</p> <p>Paul Pierre PETEL 16 cours Sextius, 13100 Aix en Provence T: +33 (0)4.42.38.16.67</p> <p>BET FLUIDES ET THERMIQUE</p> <p>ADRET ZAC des Playes, 837 avenue de Bruxelles La Seyne-sur-Mer 83500, T: +33 (0)4.94.10.87.50</p> <p>BUREAU DE CONTROLE</p> <p>SOCOTEC 7A allée Marcel Leclerc, 13008 Marseille</p>	<p>PIECES :</p> <p>PC 4.1 - Notice architecturale PC 4.2 - Notice paysagère PC 4.3 - Tableau des surfaces des locaux Ordures Ménagères PC 4.4 - Courrier de la métropole autorisant une gestion dérogatoires des ordures ménagères</p> <div data-bbox="2136 1596 2522 1785"><p>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 - I.E - FR 05 343 156 154 www.linkcity.com</p></div> <div data-bbox="2611 1575 2849 1806"></div>		
PHASE	N°		DATE
PC	PC 4		04/02/2020

ÎLOT 04C_2 | Conception collégiale

Liminaire

Le présent projet immobilier s'inscrit dans l'opération de construction de l'îlot 04C_2 et plus généralement dans la requalification globale de l'éco-quartier méditerranéen dit Euromed 2. Ce secteur baptisé « Les Fabriques » fait partie de la ZAC Littorale aménagée par l'EPA Euroméditerranée appuyée sur ce secteur par l'urbaniste conseil Agence François Leclerc. L'opérateur urbain qui coordonne ce secteur de la ZAC entre le marché aux puces et Smartseille est la société de projet XXL Marseille qui a confié la maîtrise d'œuvre urbaine à l'agence Kern et associés.

L'îlot 04C_2, terrain d'assiette du présent permis de construire a une surface de 5271 m². Il se situe en zone sUeE2 au regard du PLUI de Marseille. La parcelle est référencée au cadastre section 901K 42 partiel, 16 partiel, 17 partiel, 49, DP.

Le terrain est actuellement occupé par l'ancienne concession Peugeot qui a fait l'objet d'un précédent permis de démolition. L'îlot 04C_2 est détaché des parcelles existantes et vendu par l'aménageur aux maîtres d'ouvrage libres de toute construction. Une promesse de vente a été signée le 24/07/2019.

Demandes simultanées de permis de construire & jurisprudence

La jurisprudence récente admet qu'un ensemble immobilier complexe puisse être autorisé par le biais de plusieurs permis de construire qui, pris cumulativement, sont conformes aux règles du Plan Local d'Urbanisme (voir notamment Conseil d'Etat section 17 juillet 2009 / ville de Grenoble, Cour Administrative d'Appel de Paris / 6 juin 2014, n°12PA03899 et Cour Administrative d'Appel de Marseille / 1er juillet 2016, n°14MA02535 et l'Assemblée Plénière de la Cour Administrative d'Appel de Versailles le 7 décembre 2017).

Le projet immobilier de l'îlot 04C_2 est complexe avec des maîtrises d'ouvrages distinctes et des équipements communs (locaux techniques, bassin de rétention, cœur d'îlot et jardins partagés). Ainsi Linkcity Sud-Est et Bouygues Immobilier déposent simultanément 2 demandes de permis de construire sur une même unité foncière.

Les règles du PLUI sont respectées à l'échelle de l'îlot.

Conception collégiale

L'îlot 04C_2 a fait l'objet de plusieurs ateliers durant l'année 2019 où les équipes du projet conduites par Linkcity Sud Est appuyé par l'agence Février Carré et Bouygues Immobilier appuyées par l'agence Rémi Marciano ont échangé avec les différentes parties prenantes (aménageur, opérateur urbain, urbanistes) pour intégrer au mieux les exigences et présenter un projet urbain, architectural, paysager et programmatique cohérent.

L'îlot 04C_2 sera le premier projet immobilier livré sur ce secteur de la ZAC Littorale baptisé « Les Fabriques ». Il constitue une seule unité foncière qui accueille 2 projets immobiliers d'une surface de plancher globale de 15 968 m².

Les projets ont des maîtrises d'ouvrage distinctes :

- Linkcity Sud-Est (LCY) et l'agence Février Carré
- Bouygues Immobilier (BYI) et l'agence Rémi Marciano.

L'ensemble immobilier comprend la réalisation de :

- 148 logements en accession (BYI)
- 25 logements sociaux (LCY)
- 60 logements intermédiaires (LCY)
- 4 cellules commerciales en pied d'immeuble dont 1 sur la partie bâtie de BYI et 3 autres sur la partie bâtie de LCY.



01 LinkCity + FEVRIER CARRE Architectes
02 Bouygues Immobilier + MARCIANO Architecture

QUARTIER FABRIQUE I plan programmatique
©KERN & Associés

MAITRISE D'OEUVRE FEVRIER CARRE architectes 5 rue de la Préfecture 06300 Nice	DEMANDEUR LINKCITY SUD EST (LCY SE) Le Virage _ Entrée B _ 5 Allée Marcel Leclerc _ 13008 Marseille	ÎLOT 04C_2 PARCELLES 16, 17, 42, 49, DP	PHASE PC DATE 04.02.2020	PC 4.1.1 Notice urbaine et paysagère
--	--	--	-----------------------------	--

ÎLOT 04C_2 | Conception collégiale

Sol & relation à l'espace public

Le projet est entouré par trois axes et voies majeurs : la future rue Jardin au Nord, la rue de Lyon à l'Est et la rue Allar au Sud (application de l'article 6-a du PLUI pour l'implantation du bâti).

A l'Est, la rue de Lyon, très urbaine, doit prochainement voir l'arrivée du futur tramway qui renforcera son rôle d'axe structurant à l'échelle du quartier. Le long de cette rue passante, viendront s'organiser l'ensemble des 5 cellules commerciales disposant de sur-hauteur généreuses (4m50 libre sous plenum) et bénéficiant d'un traitement de façade uniforme (chassis vitré toute hauteur et enseignes intégrées dans le bandeau supérieur).

Au Sud (Lyon-Allar) comme au Nord (Lyon-Jardin) les commerces se retournent afin de marquer les angles et inciter le piéton à pénétrer au cœur du quartier des Fabriques.

Au Sud, la rue Allar, d'un usage plus domestique, accueille une partie des locaux techniques, l'unique rampe d'accès du parking en sous-sol ainsi qu'une partie des besoins en locaux vélos (logement accession).

Le traitement de cette façade en bardage vertical ajouré métallique et irisé, permet de conserver une certaine transparence et prolonger depuis l'espace public la vue vers le jardin partagé.

A l'Ouest, les espaces verts longeant l'îlot 04C_1 desservent une série de jardins privatifs, prolongement des logements duplex en rez-de-chaussée de la partie accession.

Au Nord, le jardin partagé en cœur d'îlot s'ouvre généreusement sur la rue Jardin (faïlle), support des cheminements doux projetés dans le cadre des aménagements du futur quartier des Fabriques. Un traitement identique à celui de la rue Allar, en bardage vertical ajouré métallique et irisé, vient habiller les locaux vélos des logements sociaux.

4 grands porches, avec un accès sécurisé et fermé supports des différents halls et parties communes des logements viennent ponctuer les façades de l'îlot, offrant de nombreuses porosités visuelles depuis l'espace public vers le cœur d'îlot.



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 70 41 / Fax : +33 (0)4 13 64 10 01
 RCS 343 156 154 RCS Lyon - I.E. - FR 05 343 156 154
 www.linkcity.com

- Volumes commerciaux
- Porches traversants / adressage des logements
- Adressage commerces

MAITRISE D'OEUVRE FEVRIER CARRE architectes 5 rue de la Préfecture 06300 Nice	DEMANDEUR LINKCITY SUD EST (LCY SE) Le Virage _ Entrée B _ 5 Allée Marcel Leclerc _ 13008 Marseille	ÎLOT 04C_2 PARCELLES 16, 17, 42, 49, DP	PHASE PC DATE 04.02.2020	PC 4.1.1 Notice urbaine et paysagère
--	--	--	-----------------------------	--

ÎLOT 04C_2 | Conception collégiale

Cœur d'îlot & jardin partagé

Le projet d'aménagement paysager de l'îlot 04C_2 repose sur 3 volontés structurantes :

- 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.

La forme régulière de la parcelle, et l'implantation des bâtiments en limite d'emprise foncière a permis de maintenir une emprise importante de pleine terre d'un seul tenant en cœur d'îlot. Cette disposition répond à l'obligation du PLU en vigueur soit au minimum 10% de l'emprise foncière en pleine terre. Ainsi le cœur d'îlot est le support d'un grand jardin partagé qui participe de part sa dimension, la diversité de ces espèces végétales et la présence de pleine terre, à la qualité des logements et leur ventilation naturelle.

Un traitement paysager en légère déclinaison depuis le Nord vers le Sud de l'îlot (pente à 4,5%) prolonge naturellement les préconisations mis en place par l'aménageur sur l'ensemble du projet des Fabriques assurant les continuités dans le traitement des sols (pavé), des clotures (grille ajourée) ainsi que des végétaux proposés (cf. notice paysagère).

Emprises bâtie & espaces végétalisés

Nous avons ainsi 3846m² 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 supérieure à 1054m²) est affectée aux espaces végétalisés dont 10% en cœur d'îlot. Notre espace de pleine terre en cœur d'îlot comptabilise 691m², le reste se répartit sur la parcelle sur une surface de 730m².

Les calculs d'emprise et d'espaces végétalisés s'effectuent pour les 2 projets sur l'ensemble de l'îlot 04C_2 soit :

Secteur sUeE2
Document PLUi

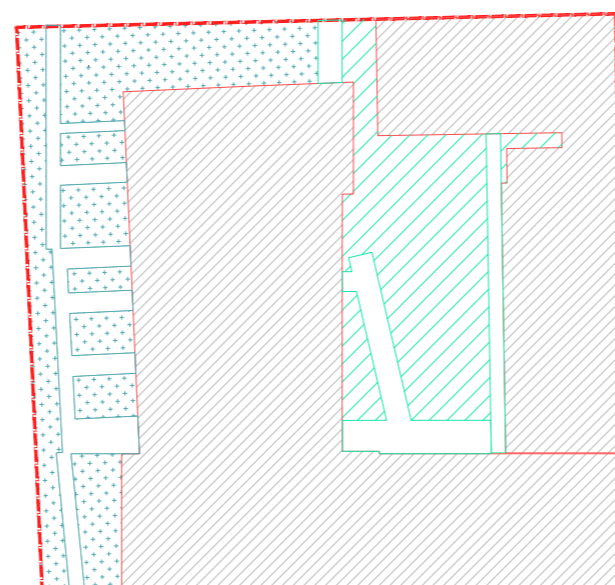
Assiette foncière 5 271 m²
Emprise bâtie : 3 804 m² (non réglementé au PLU)

Article 10 _ PLUI
Pleine terre 20% de l'assiette foncière
dont 10% en cœur d'îlot
soit 1 054,2 m² minimum d'espace en pleine terre
dont 527,1 minimum en cœur d'îlot

Projet 04C_2
Pleine terre 1462,6 m² (27%)
dont 648,7 m² (49%) en cœur d'îlot



CŒUR D'ÎLOT | jardin partagé en pleine terre ouvert sur la rue Jardin au Nord



PLUI
01 Pleine terre coeur îlot = 10%
5271x10% = 527m²
02 Pleine terre autre = 10%
5271x10% = 527m²

Données projet
Parcelle = 5271 m²
Emprise construite = 3804 m²
Pleine terre 01 = 813.9 m²
Pleine terre 02 = 648.7 m²

Emprise bâtie
Pleine terre coeur d'îlot
Pleine terre autre
Limite parcellaire

LOCALISATION | pleine terre

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 - I.E. : FR 05 343 156 154
www.linkcity.com

MAITRISE D'OEUVRE
FEVRIER CARRE architectes
5 rue de la Préfecture 06300 Nice

DEMANDEUR
LINKCITY SUD EST (LCY SE)
Le Virage _ Entrée B _ 5 Allée Marcel Leclerc _ 13008 Marseille

ÎLOT 04C_2
PARCELLES 16, 17, 42, 49, DP

PHASE PC
DATE 04.02.2020

PC 4.1.1 | Notice urbaine et paysagère

Limites & seuils

Le projet respecte les prescriptions vues lors des ateliers avec l'aménageur, l'opérateur urbain, les urbanistes et les concepteurs des espaces publics.

Pour les limites sur l'espace public

Mise en place de clôture en serrurerie ajourée verticale, d'une hauteur de 2m, de teinte irisée Nord et Ouest en limite avec 04C_1), de 2.40m au sud afin de garder une continuité et l'alignement avec la façade, 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.

Pour les limites intérieur à l'îlot

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 (Bouygues et Linkcity) ne sera mise en place en coeur d'îlot.

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



- Clôture Bardage ajouré vertical métal teinte irisée transparence 50% 2m
- Clôture Bardage ajouré vertical métal teinte irisée transparence 50% 2.4m
- Clôture Bardage ajouré vertical métal teinte irisée transparence 50% hauteur jusqu'au R+1
- Clôture Bardage vertical métal teinte irisée tôle pleine côté intérieur
- Portail Bardage ajouré vertical métal teinte irisée contrôle d'accès
- Portail Bardage vertical métal teinte irisée tôle pleine côté intérieur serrure privée
- Séparatif bardage ajouré vertical métal teinte irisée doublé de végétation

LIMITES | traitement des clôtures & séparatifs

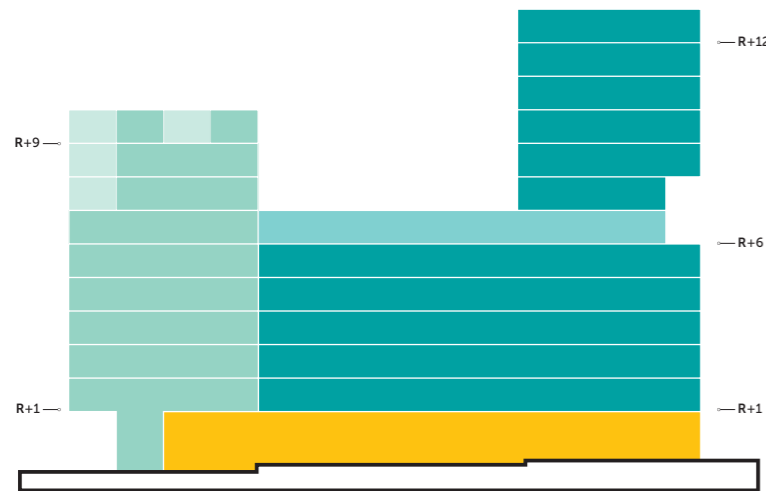
LINKCITY SUD-EST
 SNC au capital de 15 000 €
 5 Allée Marcel Leclerc
 Entrée B CS 20014
 13272 MARSEILLE CEDEX 08
 Tél. : +33 (0)4 13 64 10 41 / Fax : +33 (0)4 13 64 10 01
 RCS 343 156 154 RCS Lyon - I.E. FR 05 343 156 154
www.linkcity.com

Liminaire

Situé à l'intersection de la rue de Lyon et de la future rue Jardin, le projet faisant l'objet de la demande de permis de construire compose l'angle Nord Est de l'îlot 04C_2.

Organisé en "L" et souvrant sur un grand jardin partagé en cœur d'îlot, le projet comprend :

- 1 bâtiment en R+9 comprenant 25 logements locatifs,
- 1 bâtiment en "L" constitué d'un volume en R+6, un volume en R+7 et un volume en R+12 comprenant 60 logements intermédiaires,
- 1 rez-de-chaussée comprenant 3 volumes commerciaux ainsi que les locaux de service (local technique, vélos, entretien),
- 1 jardin partagé en cœur d'îlot.



COUPE I Répartition programmatique

Le terrain actuellement occupé par l'ancienne concession Peugeot, a fait l'objet d'un permis de démolition et doit être vendu libre de toutes constructions. Aucune végétation remarquable n'est présente sur le site qui présente une légère déclivité d'environ 2m (profil Nord-Sud).

- Logement intermédiaire
- Logement social
- Commerces

Rapport au sol et traitement des rez-de-chaussée

Adossé le long de la rue de Lyon au projet Bouygues Immobilier réalisé par l'agence d'architecture MARCIANO, le bâtiment s'inscrit dans la pente naturelle du terrain (+ 16.61 à + 17.40 ngf).

Le long de la rue de Lyon viennent s'organiser les 3 cellules commerciales ainsi qu'un grand porche laissant percevoir en cœur d'îlot, le jardin partagé. Celui-ci dessert le bâtiment de logements locatifs sociaux (25 logements) organisé autour d'une unique cage d'escalier-ascenseur.

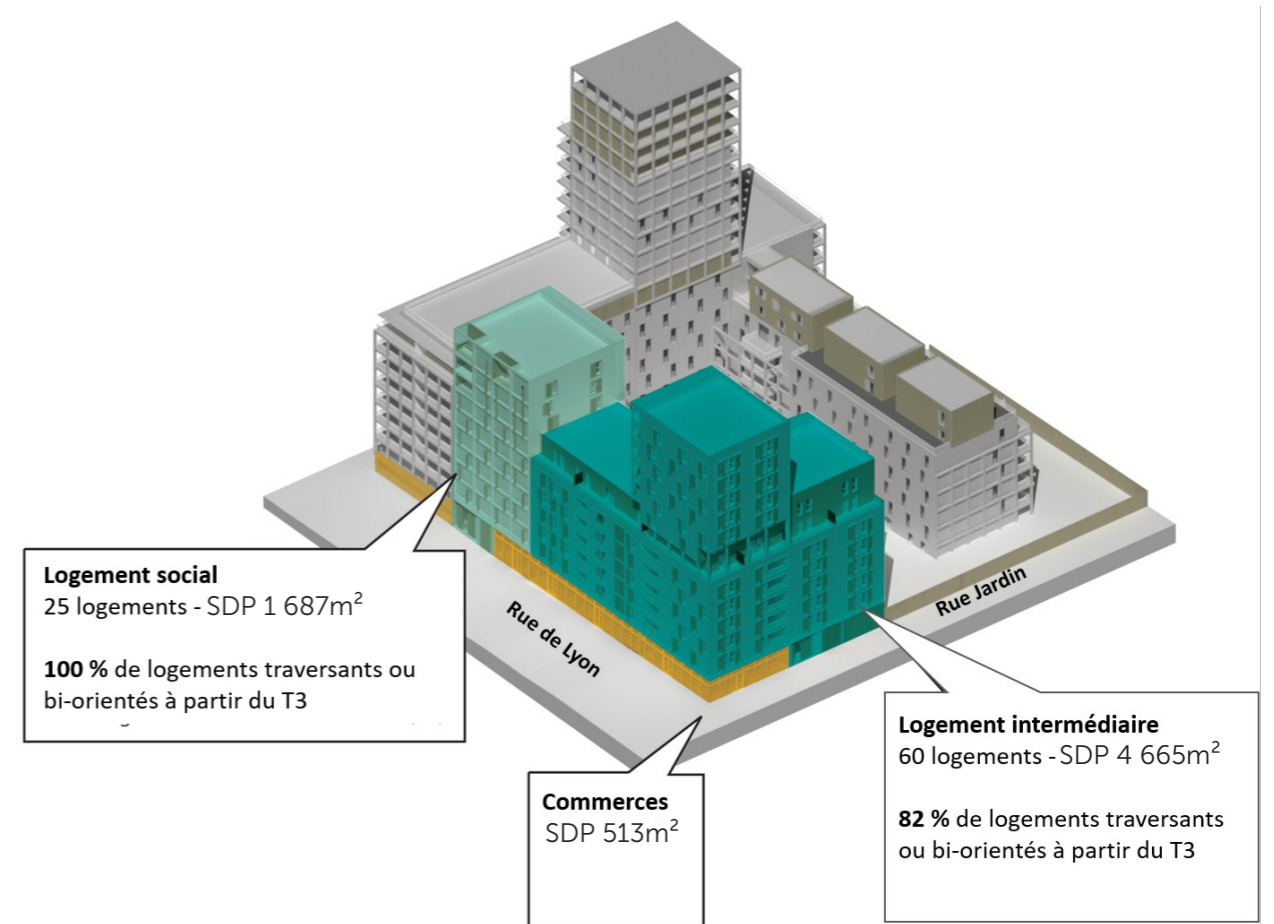
A l'angle de la rue Jardin, le volume commercial se retourne marquant l'entrée vers le cœur du quartier des Fabriques. Un second porche traversant dessert le bâtiment de logements intermédiaires (60 logements) organisé autour de 2 cages d'escalier-ascenseur.

En cœur d'îlot, un espace commun à l'ensemble de l'îlot 04C_2 s'organise autour d'un grand jardin en pleine terre permettant de planter de grands sujets d'essences méditerranéennes. Du mobilier (bancs), un composteur, un récupérateur d'eau pluviale pour le jardin potager partagé, des nichoirs à oiseaux ainsi que des jeux pour enfants viendront compléter cet aménagement.

Volumétrie

Implanté à l'alignement de la rue de Lyon et de la future rue Jardin conformément à la fiche de lot, le projet propose différentes volumétries (du R+6 au R+12) afin d'offrir des ruptures d'échelles et ainsi éviter la sensation d'une densité trop importante pour le quartier. L'épannelage le long de la rue de Lyon répond aux légères variations du tissu existant et amorce la transition avec le futur quartier des Fabriques.

Au R+6, un joint creux marque une rupture afin de détacher le petit volume en R+12.



VOLUMÉTRIE I Répartition programmatique

Mixité typologique

Le projet de par sa configuration, le positionnement des circulations verticales et l'épaisseur des bâtiments, propose différentes typologies de logement en fonction des situations et des orientations.

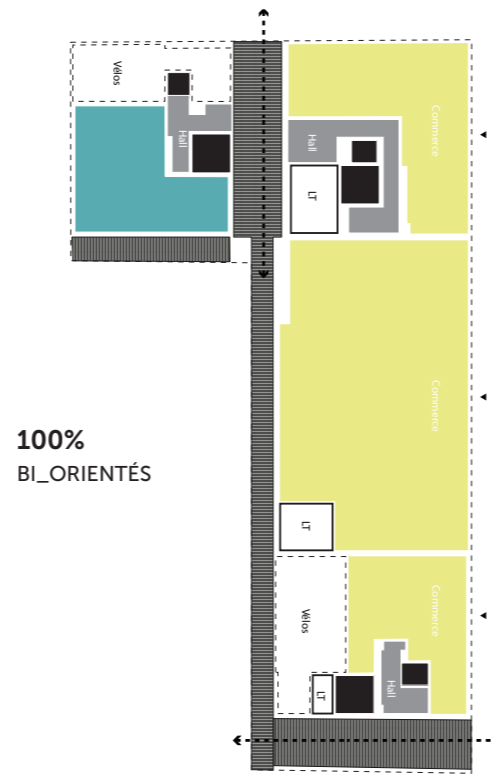
- logement double hauteur en rez-de-chaussée sur jardin
- appartement traversant ou bi-orienté dans les étages courants
- duplex traversant au R+6
- appartement à triple orientations dans les étages supérieurs

Nota : aucun logement mono-orienté en façade Nord

La totalité des logements est prolongé par un large espace extérieur d'une profondeur minimum de 1.80m.

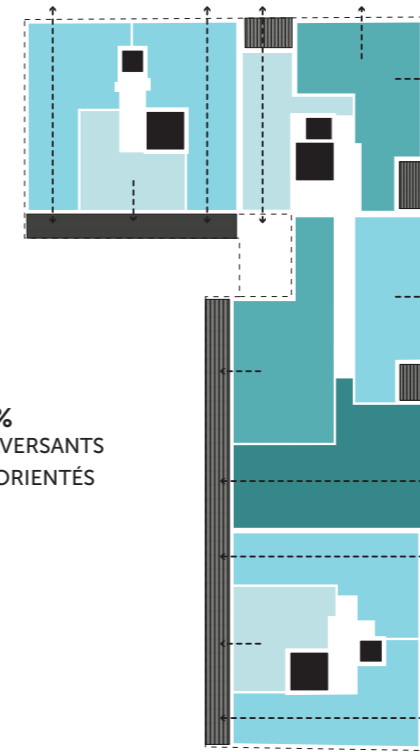
- loggia pour les orientations Est et Nord
- façade épaisse pour les orientations Sud et Ouest

Des dispositifs de brises soleil verticaux jouant le rôle également de séchoir viennent compléter ce système afin d'offrir un meilleur confort d'été (façade Sud et Ouest).



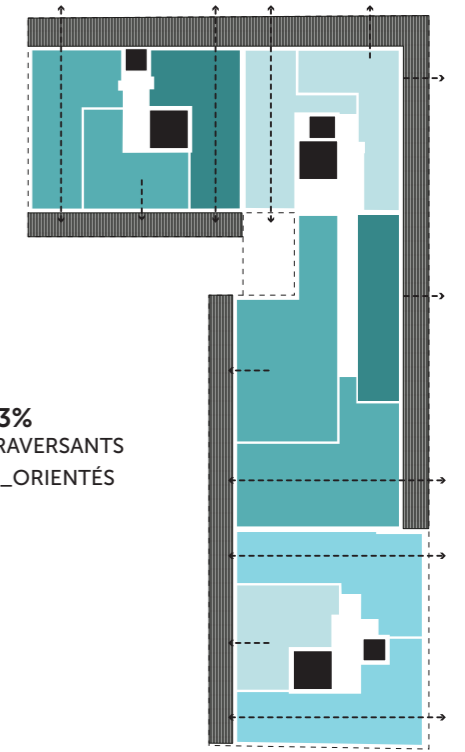
100% BI-ORIENTÉS

NIVEAU RDC



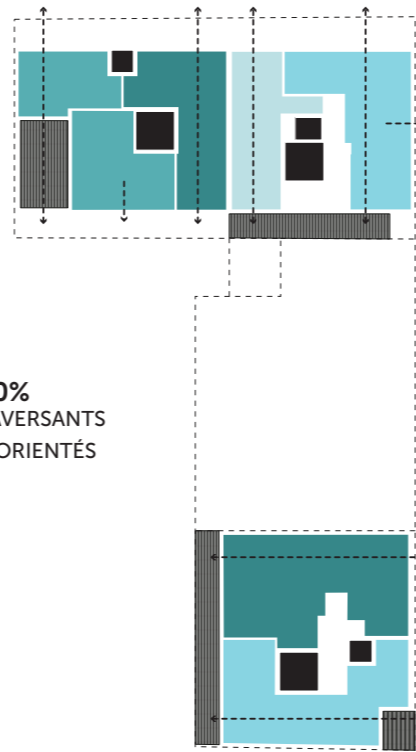
63% TRAVERSANTS BI-ORIENTÉS

NIVEAU R+1 À 5



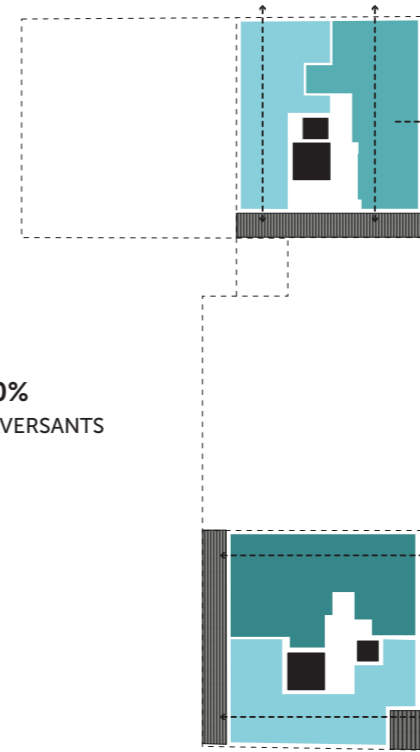
63% TRAVERSANTS BI-ORIENTÉS

NIVEAU R+6



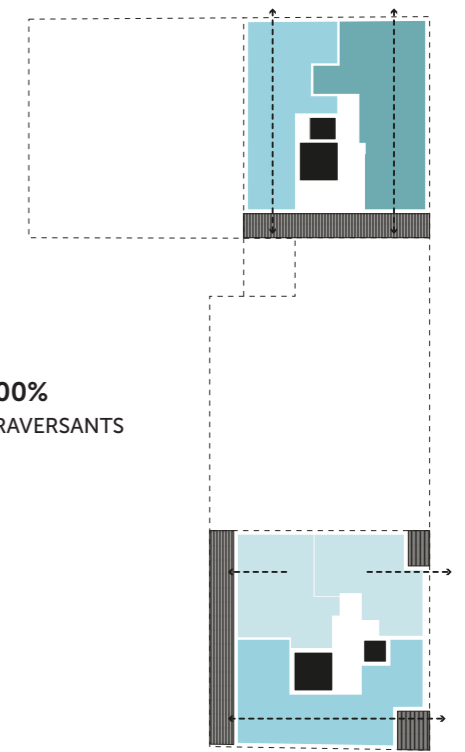
100% TRAVERSANTS BI-ORIENTÉS

NIVEAU R+7



100% TRAVERSANTS

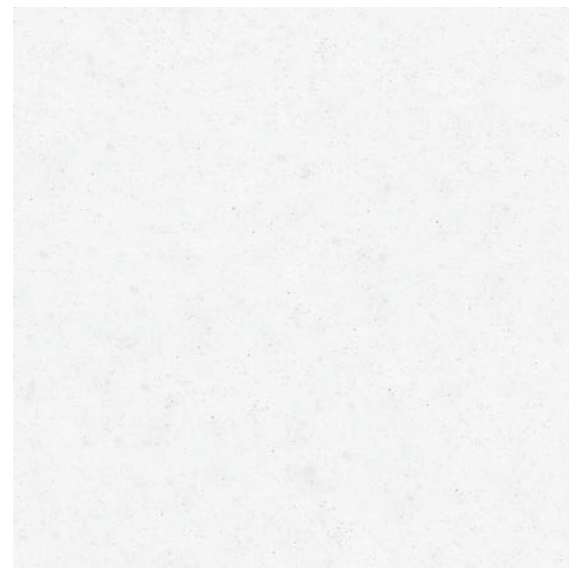
NIVEAU R+8



100% TRAVERSANTS

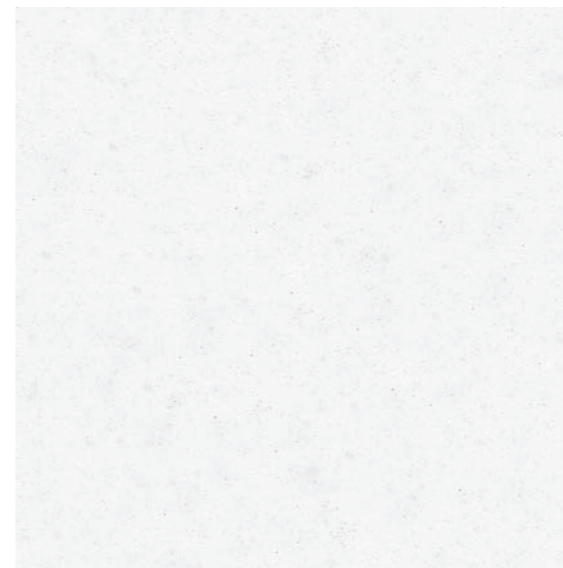
NIVEAU R+9 À 12 LLI
NIVEAU R+9 LLS

- T5 (9 LOGEMENTS, SOIT 11,6%)
- T4 (20 LOGEMENTS, SOIT 23,5%)
- T3 (35 LOGEMENTS, SOIT 41,2%)
- T2 (21 LOGEMENTS, SOIT 24,7%)
- T1 (0 LOGEMENTS)
- COMMERCES (3 COQUES)



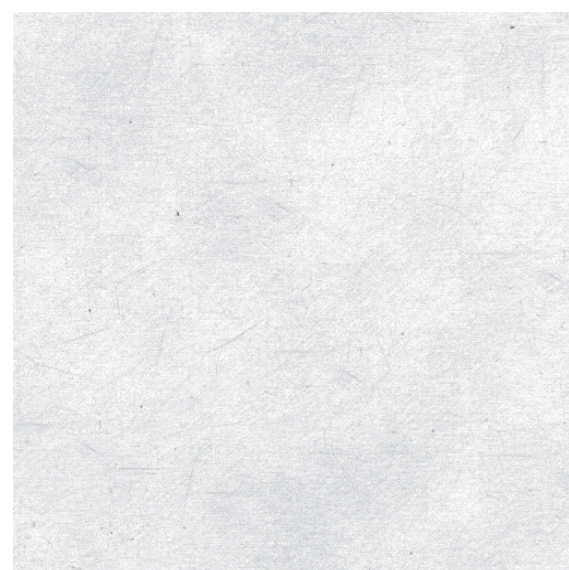
01 _ Façades

Traitement de l'ensemble des façades en béton blanc peint



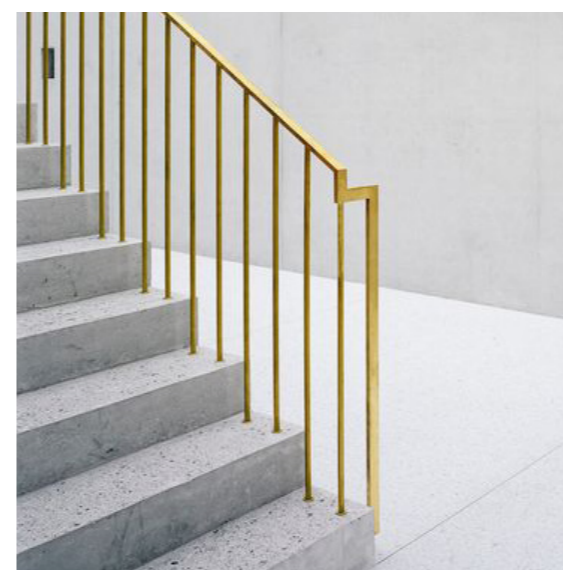
04 _ encadrements des fenetres et loggias

Traitement des loggias et cadres des fenêtres en aluminium blanc



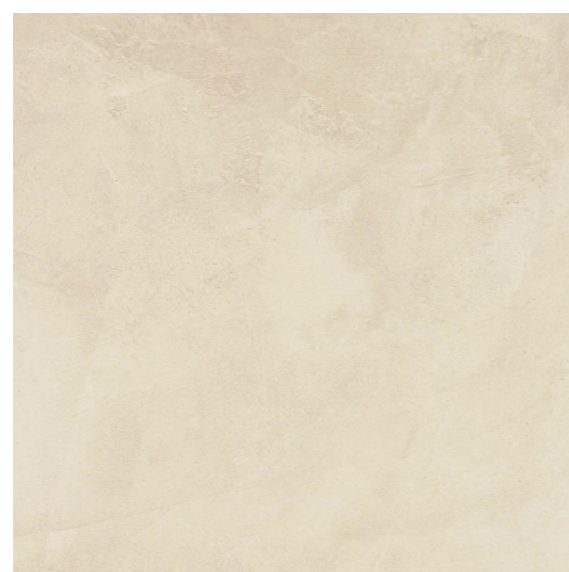
02 _ L'exo-structure de bâtiment LLS

Traitement des modénatures en façade du LLS en type STO



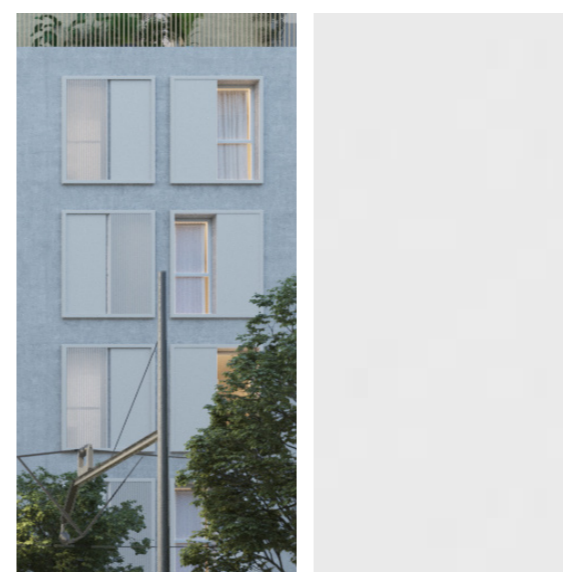
05 _ Garde-corps

Traitement des garde-corps et grilles en métal couleur doré



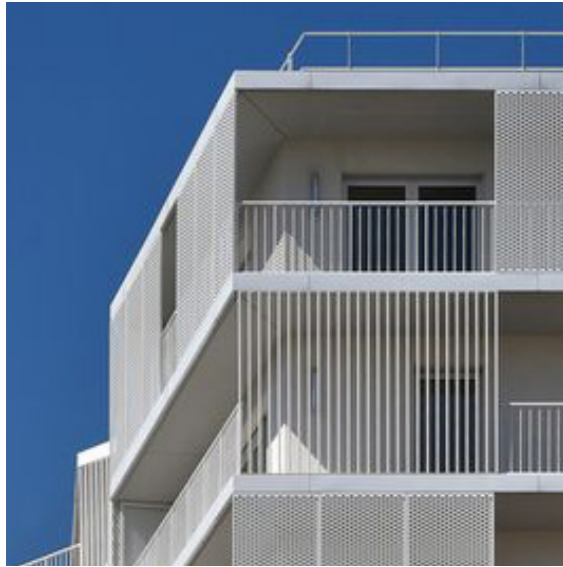
03 _ Les fonds des loggias et les parties en creux

Les fonds de loggias et des parties en creux en béton peint



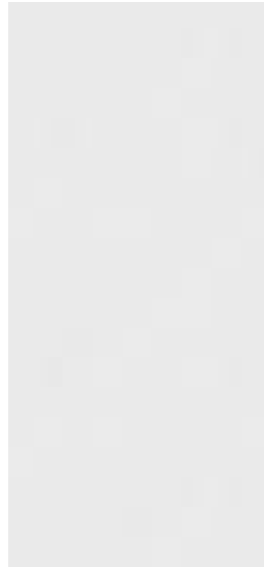
06 _ Volets coulissants

Traitement des cadres des fenêtres et volets coulissants en alu blanc



07 _ Separatif terrasse

Separatif terrasses sur rue _ Barreaudage en aluminium blanc
Separatif terrasse entre balcons _ verre dépoli (plus de luminosité et non visible depuis la rue)



10 _ Toiture terrasse végétalisée

Traitement de certaines zones en toitures terrasses végétalisées.



08 _ Barreaudage

Traitement du socle : barreaudage en aluminium pour les halls et les locaux velos en couleur doré



11 _ Toitures terrasses inaccessibles

Traitement des toitures terrasses étanchées par protection gravillonnée..



09 _ Menuiseries extérieures

Traitement des menuiseries extérieures des logements en PVC avec les volets roulants intégrés sur les chambres en coeur d'îlot.



12 _ Toitures terrasses accessibles

Traitement des toitures terrasses accessibles en dalles sur plots.





Notice paysage

Analyse du site et intentions du projet:

Généralités :

Cette opération de logements se situe à Marseille, quartier EUROMED. Le terrain objet du projet est situé à l'Ouest de la ville, en limite du 'marché aux puces'. C'est un quartier populaire, multiculturel, avec une forte présence d'un habitat hérité de la fin du XIXème et du XXème siècles.

Le site d'Euromed est en surplomb sur la mer, même si elle n'est pas perceptible depuis la rue de Lyon, mais plutôt à l'Ouest du site, et plus tard, à partir des étages supérieurs des futurs logements.

Le site du 4C2 est aujourd'hui industriel. C'est une vaste plateforme dédiée à l'automobile.

La seule présence végétale est limitée aux abords, et est surtout aujourd'hui le fait de plantes adventices et invasives (cas de l'ailanthe notamment).

Le sol est fortement minéralisé, en raison des pratiques industrielles; le projet sera donc réalisé entièrement en terre végétale d'apport.

vue lointaine



vue rapprochée



le site, vues, septembre 2019



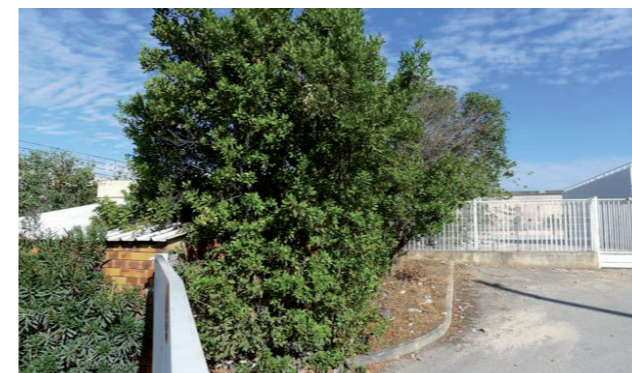
sur la rue de Lyon



sur la rue André Allard



repousses invasives de l'ailanthe



un bosquet de laurier sauce



un bosquet de laurier sauce

Le site présente très peu d'intérêt d'un point de vue paysager: végétation quasi absente, hormis une haie de lauriers roses, un micocoulier, quelques touffes d'arbres de Judée, et de laurier sauce.

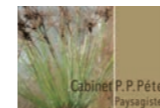
Le végétal se limitait à un peu d'ombrage pour les parkings, à peine, et quelques haies, qui ont pour la plupart disparues.

Le projet, partie prenante du nouveau quartier, s'inscrit dans la charte générale développée par les équipes de conception.



Notice sur le paysage - Opération de logements
XXL îlot 4C2
Quartier EUROMED - Marseille - octobre 2019

2



Notice sur le paysage - Opération de logements
XXL îlot 4C2
Quartier EUROMED - Marseille - octobre 2019

3



le site, abandonné; repousses d'ailanthe



haie de lauriers roses



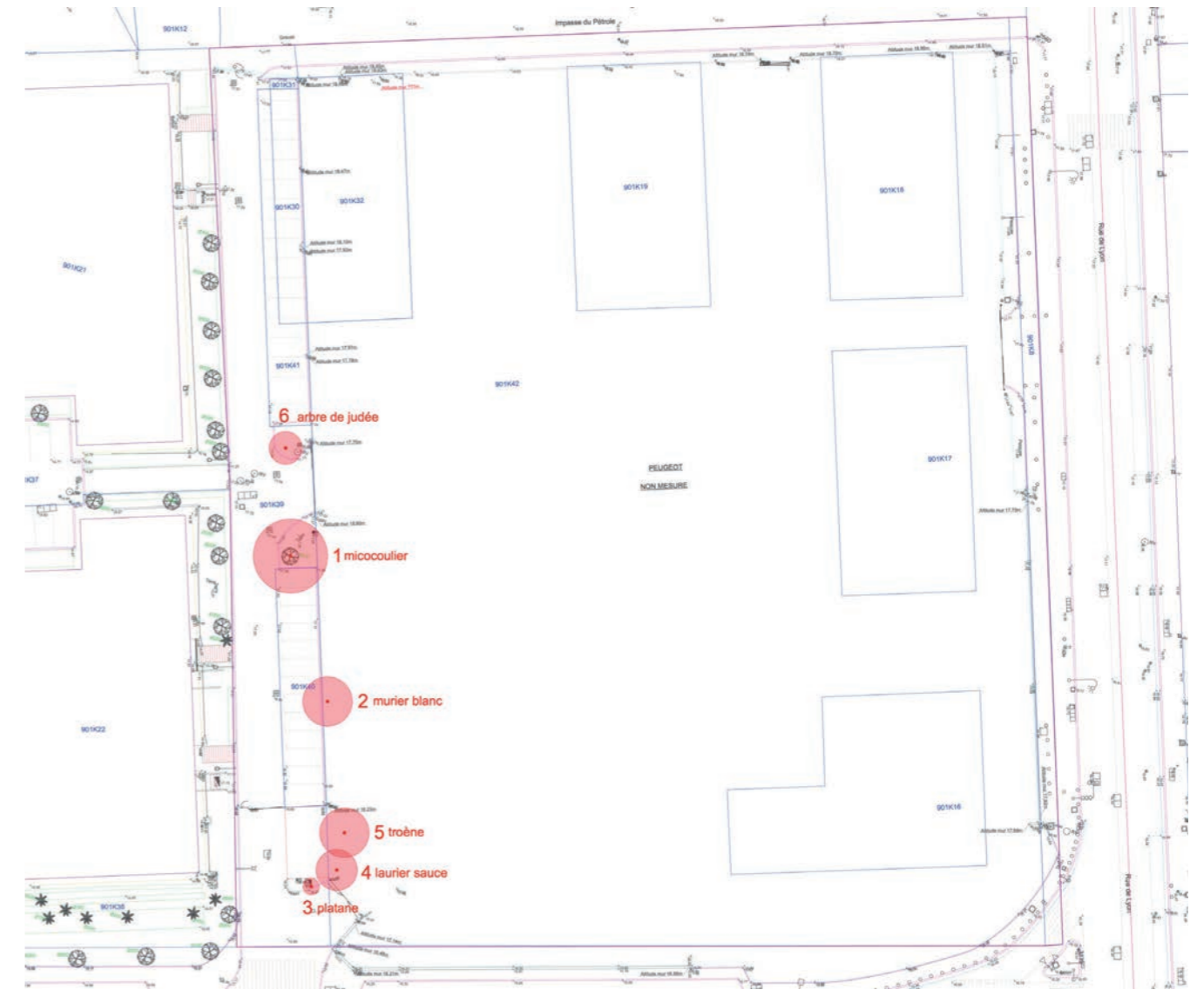
haie de lauriers roses et touffe d'arbre de Judée



l'accès au site et le micocoulier qui la marque



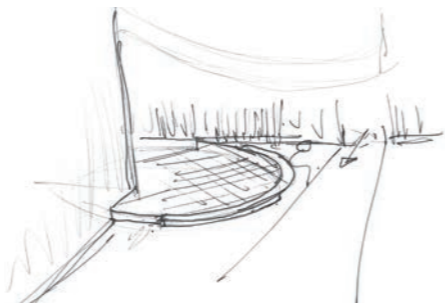
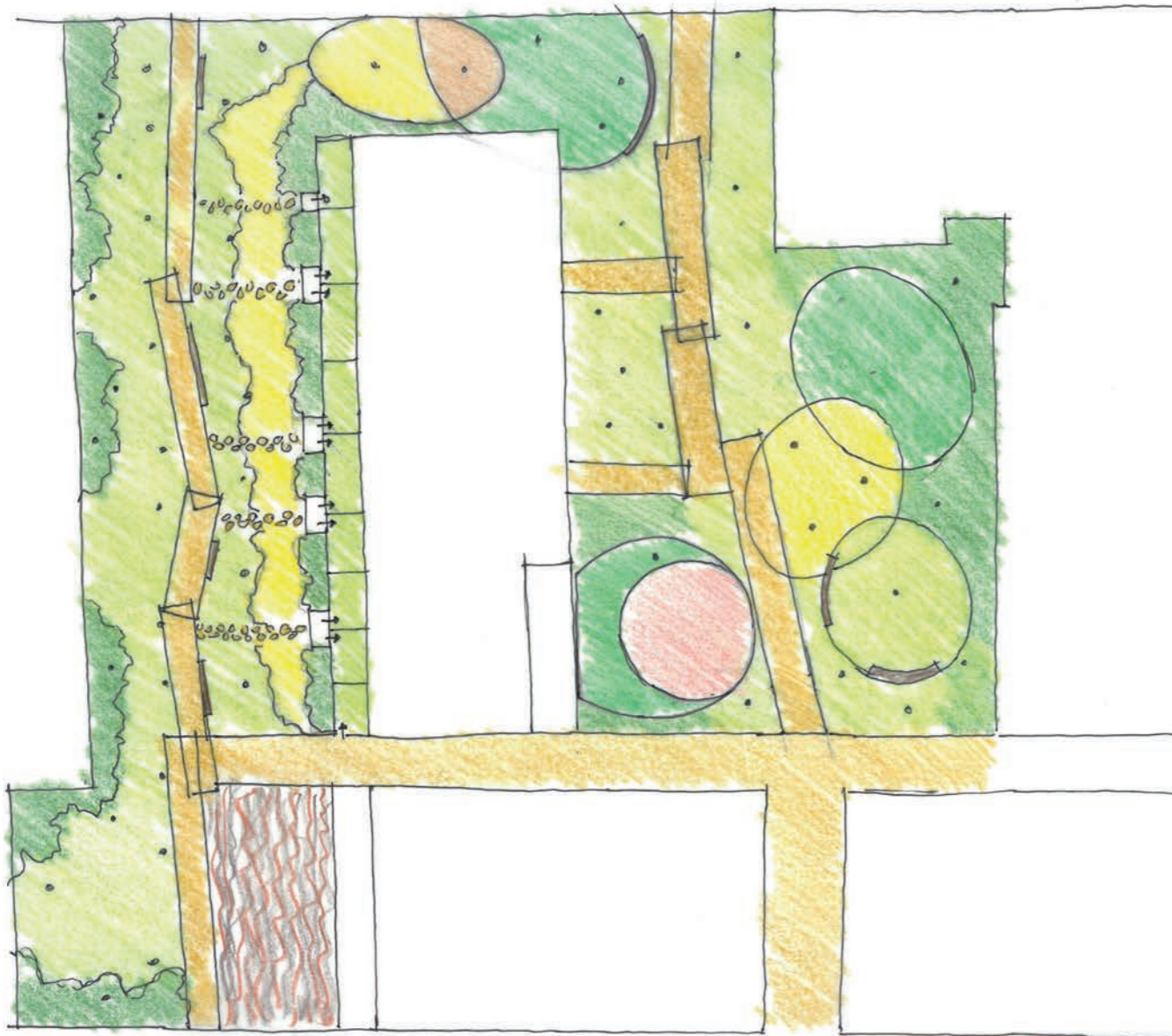
le micocoulier



Relevé végétal							
Les Fabriques XXL - ILOT 4C2 - Marseille							
levé de la végétation existante - Septembre 2019							
N°	ESSENCE	Ø TRONC EN CM	HAUTEUR EN M	Ø COURONNE EN M	ETAT B=BON, P= PASSABLE, M= MALVAIS	CONSERVÉ / TRANSPLANTÉ/ SUPPRIMÉ	Commentaire
1	Micocoulier	60	8-10	9	P	supprimé	
2	Murier blanc	40	7-8	6	P	supprimé	
3	Platane	20	2	2	P	supprimé	
4	Laurier sauce touffe	7x 10-20	6	5	P	supprimé	
5	Troène touffe	3x 10-20	6	6	P	supprimé	
6	Arbre de judée	3x 10	3	4	P	supprimé	
sous total :						conservé	0u
						transplanté	0u
						supprimé	6u

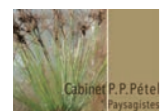
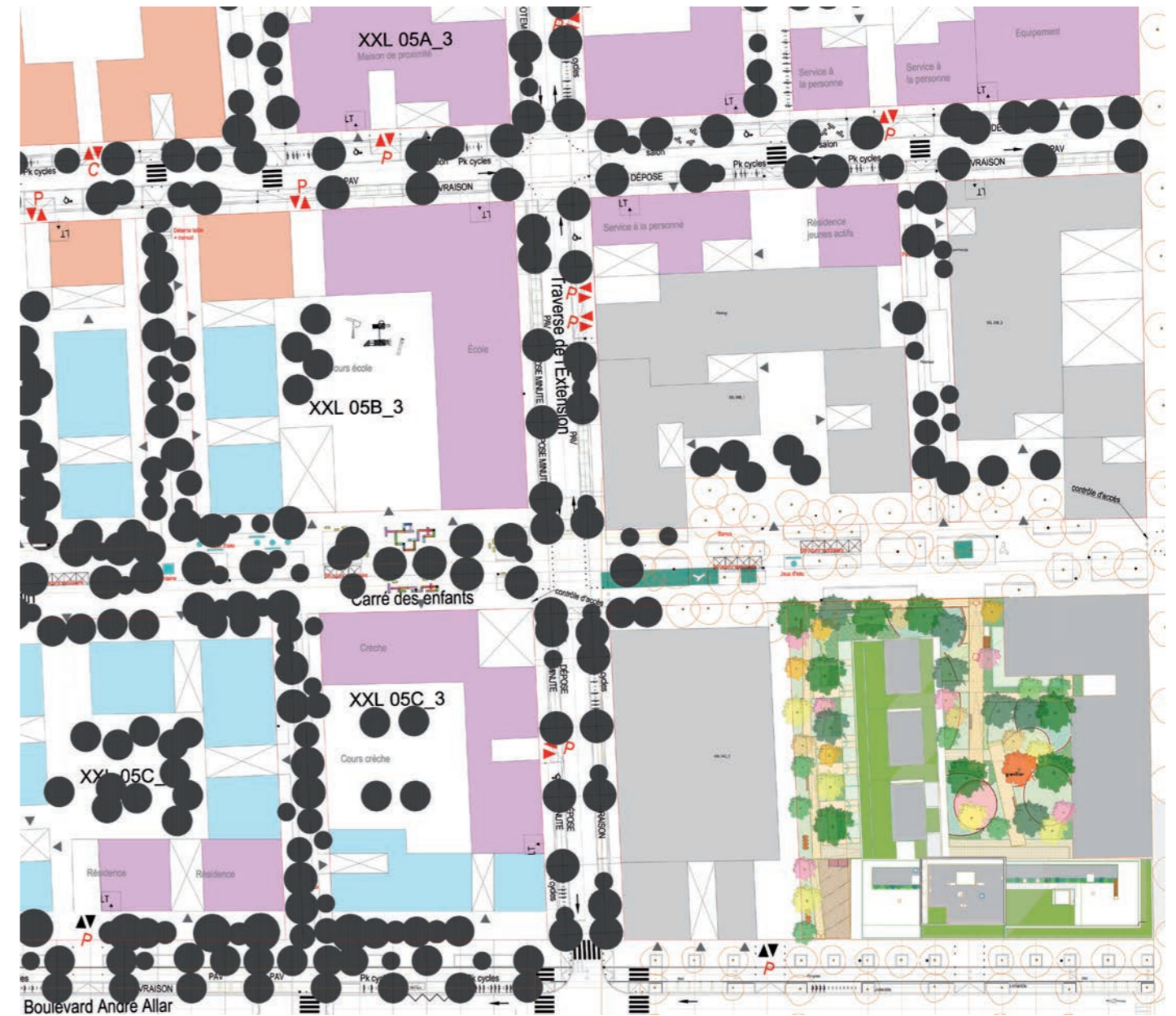
le projet paysager, premières impressions

Le site du projet, intégré dans le programme plus large de l'opération Euroméditerranée, fait partie d'un ensemble de cœurs d'îlots, verdoyants, partagés, qui offriront au niveau des rez-de-chaussées des lieux de vie variés, ouverts. Ici, le projet propose 2 lieux à la fois complémentaires et différents: le cœur d'îlot proprement-dit, et la liaison piétonne, desservant les logements Ouest, et leurs jardins, offrant un espace de jardin partagé et de convivialité, autour de tables pic-nic. Bulles et trames droites se mêlent, les courbes renvoyant au végétal, les droites aux chemins. La végétation déborde partout, envahit le cœur d'îlot, pour donner une sensation de foisonnement, pour s'évader de la ville.



le projet paysager, dans le futur quartier

Insertion du projet 4C2 dans le quartier: les trames du velum formé par les arbres se fondent à l'échelle du quartier, constituant des coulées vertes, qui favoriseront la régulation hydrique et thermique des lieux. Cette canopée apportera une lecture apaisante du quartier, en y apportant le jeu des saisons, et un ombrage important en été.

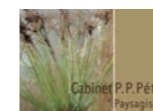


Bouygues Immobilier

linkcity
SUD-EST

Notice sur le paysage - Opération de logements
XXL îlot 4C2
Quartier EUROMED - Marseille - octobre 2019

6



Bouygues Immobilier

linkcity
SUD-EST

Notice sur le paysage - Opération de logements
XXL îlot 4C2
Quartier EUROMED - Marseille - octobre 2019

7

MAITRISE D'OEUVRE
FEVRIER CARRE architectes
5 rue de la Préfecture 06300 Nice

jc

DEMANDEUR
LINKCITY SUD EST (LCY SE)
Le Virage _ Entrée B _ 5 Allée Marcel Leclerc _ 13008 Marseille

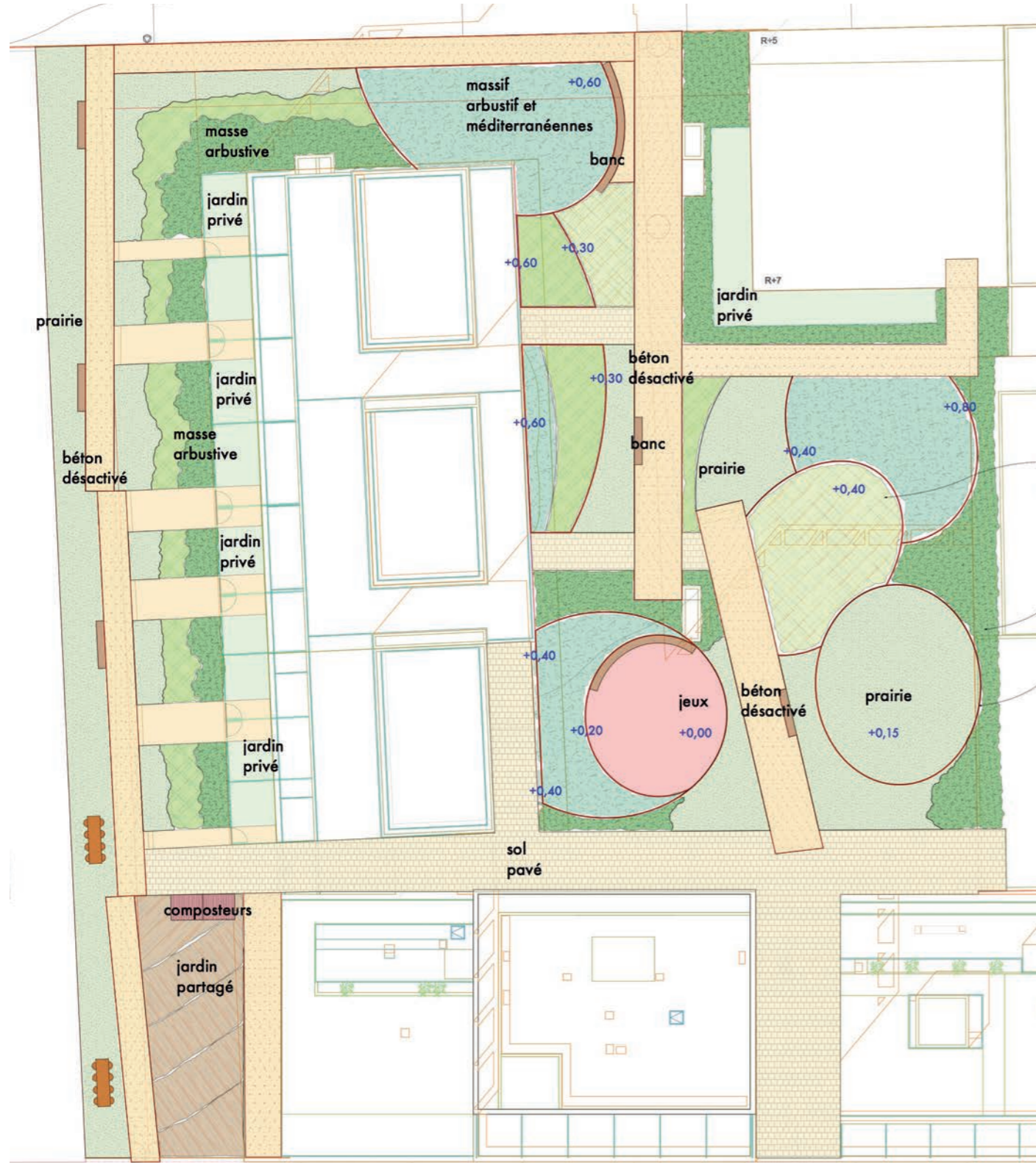
ÎLOT 04C_2
PARCELLES 16, 17, 42, 49, DP

PHASE PC
DATE 04.02.2020

PC 4.2 | Notice paysagère

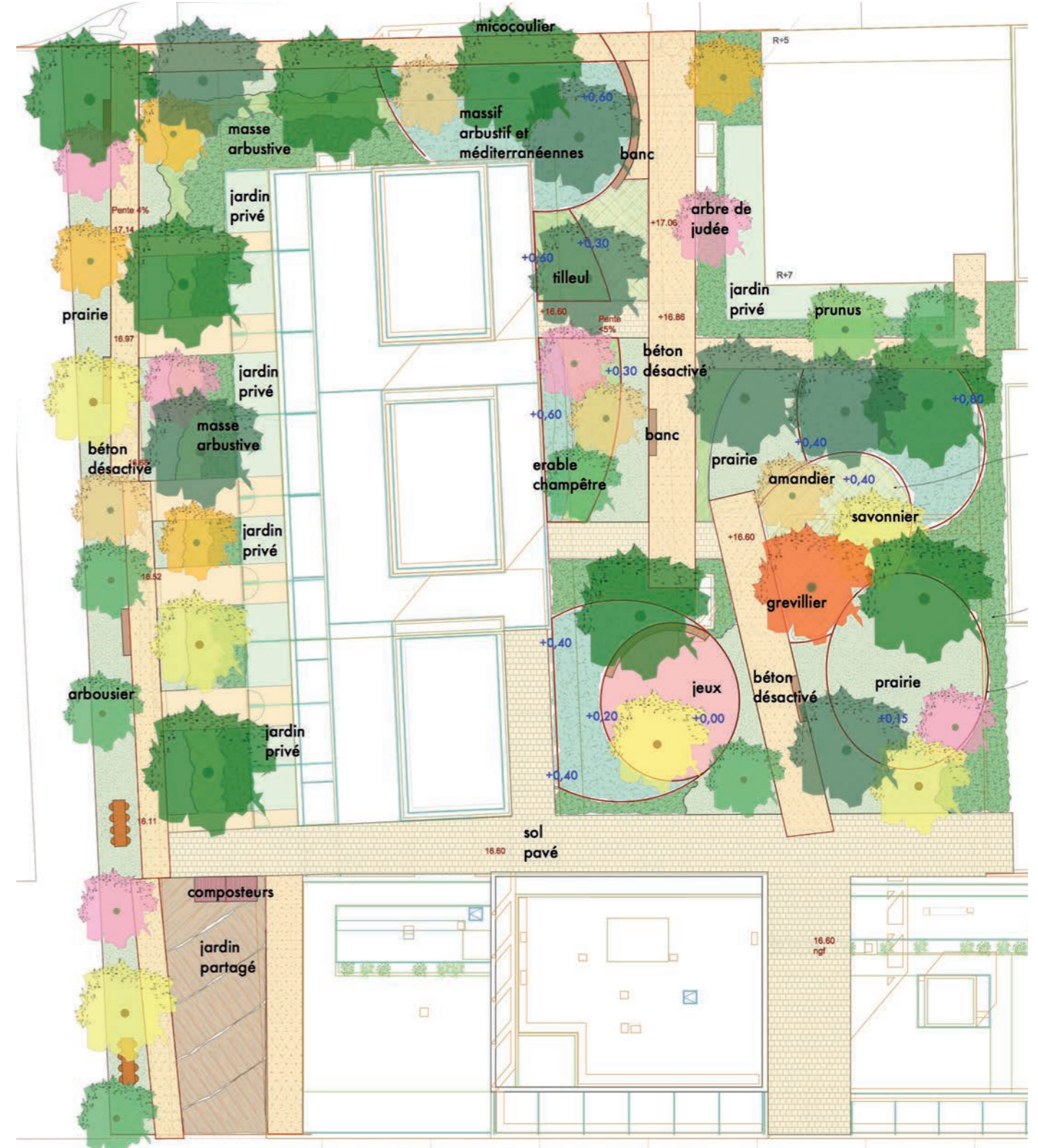
plan masse paysager: trames

Le dessin des jardins forme un dédale de lentilles plantées que viennent traverser chemins et aires de retrouvailles. Les 'bulles' envahissent l'espace central puis semblent déborder, conquérir l'extérieur du site pour former une coulée verte générale, prolongement des venelles et rues qui composent le quartier. Les secteurs en pleine terre du jardin communiquent avec celles des rues et venelles, favorisant ainsi la pénétration de la faune et de la végétation,



plan masse paysager: canopée

La plantation d'arbres feuillus de tailles variées permet de composer un velum important, d'où émergeront les logements. La base des bâtiments est effacée par le végétal, l'architecture semblant 'flotter', émerger du jardin. Tilleul, érables divers, arbre de Judée, amandier, grevillier, savonnier, prunus divers, etc, participent à la mise en place d'un décor végétal changeant, duquel les fruits ne sont pas absents. Les habitants du lieu parcourront une succession d'ambiances végétales méditerranéennes, pour accéder aux halls des logements. Une traversée végétale contrastant avec la minéralité de la Ville.



plan masse paysager: coupes illustrées

coupe de principe transversale sur le jardin de cœur d'îlot: une canopée d'arbres feuillus crée un velum rafraichissant l'été; au sol, les massifs arbustifs mêlent senteurs et couleurs pour apporter diversité et foisonnement.

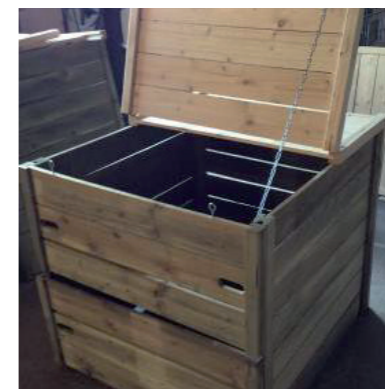


coupe de principe sur l'aire de jeux: la banquette courbe qui la ceint, s'appuie sur une lentille plantée, légèrement pentée à l'Ouest, renforçant la protection des riverains.



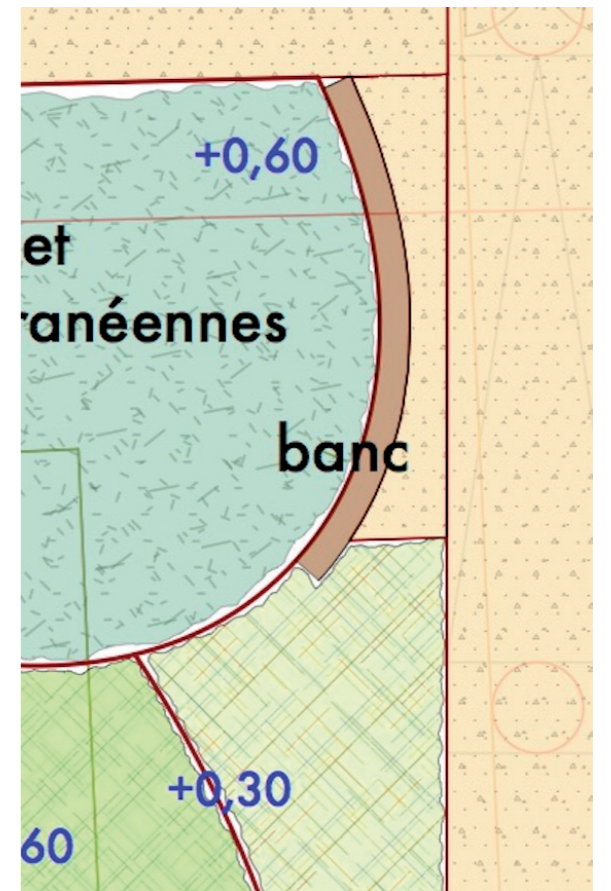
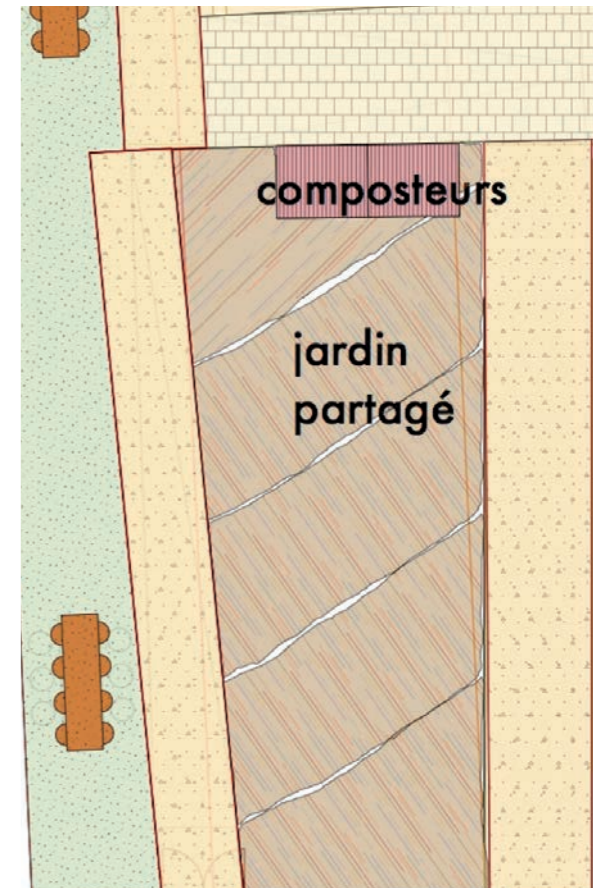
mobilier

tables de pic-nic: bois
bancs: acier et bois
jarinières: acier brut



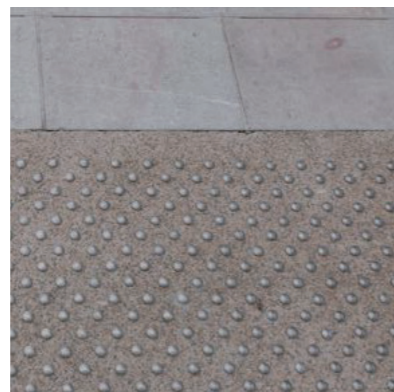
le mobilier urbain, spécifique pour le cœur d'îlot, participe autant aux impératifs techniques du projet qu'à une intention de créer un lieu facilement identifiable.

métal et bois sont employés bruts, en sections fortes, pour une meilleure résistance et longévité.



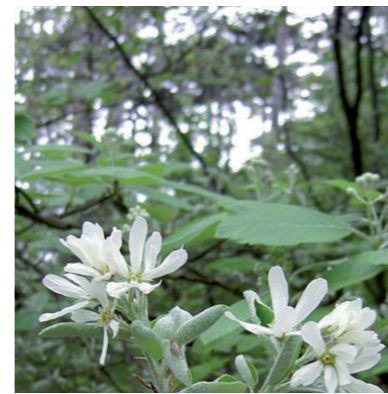
matières

bois: plessis, brandes, treillages
 acier: brut, rouillé, vernis
 pierre: calades, pavages, dalles
 bétons: agrégats, bruts, teintés,
 poreux



arbres

chêne pubescent
 chêne vert
 chêne kermés
 érable champêtre
 érable de Montpellier
 amelanancier
 arbre de Judée
 savonnier
 lilas de Perse



Notice sur le paysage - Opération de logements
 XXL îlot 4C2
 Quartier EUROMED - Marseille - octobre 2019



Notice sur le paysage - Opération de logements
 XXL îlot 4C2
 Quartier EUROMED - Marseille - octobre 2019



arbustes

arbousier
cornouiller mâle
filaire
viorne tin
pistachier
alaterne
buplèvre
myrte

cistes,
romarins,
sauges,
thyms,
immortelles,
euphorbes



Les jardins partagés

les jardins potagers et aromatiques: ils formeront un espace de convivialité autant que d'apprentissage du végétal et de la bonne bouffe.



le jardin devient utile, plus vivant; le site retrouve des usages traditionnels, en accord avec la vie souhaitée pour ce nouveau quartier.



des arbres fruitiers variés seront plantés, çà et là, afin que l'on puisse grappiller des fruits, au gré des promenades sur l'ensemble du site.

pommes, poires, cerises, abricots, figes, jujubes, coings, prunes, donneront vie aux jardins retrouvés.



jujubier, figuier, cognassiers, grenadier, cerisier, amandier, sont empruntés au vocabulaire traditionnel de Provence, et plus largement de la Méditerranée.

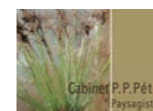


Bouygues Immobilier

linkcity
SUD-EST

Notice sur le paysage - Opération de logements
XXL îlot 4C2
Quartier EUROMED - Marseille - octobre 2019

14



Bouygues Immobilier

linkcity
SUD-EST

Notice sur le paysage - Opération de logements
XXL îlot 4C2
Quartier EUROMED - Marseille - octobre 2019

15

MAITRISE D'OEUVRE
FEVRIER CARRE architectes
5 rue de la Préfecture 06300 Nice

jc

DEMANDEUR
LINKCITY SUD EST (LCY SE)
Le Virage _ Entrée B _ 5 Allée Marcel Leclerc _ 13008 Marseille

ÎLOT 04C_2
PARCELLES 16, 17, 42, 49, DP

PHASE PC
DATE 04.02.2020

PC 4.2 | Palette végétale

le projet végétal, par typologie:

les chemins piétons, nombreux, relient les accès aux logements, desservent les différents espaces des jardins, arbres: micocouliers, chênes verts, érables champêtres, savonniers, tilleul, lilas de Perse, fruitiers: cerisier, figuier, pommier, poirier, abricotier, jujubier, etc.

nombre d'arbres plantés dans le cadre du projet: 45 U



érables



savonniers



tilleuls, été



tilleuls, hiver

le projet, en chiffres:

surfaces en pleine terre par lieu:
cœur d'îlot 562 m²
autres secteurs 734 m²

les surfaces dédiées aux jeux, les cheminements, sont traités avec des matériaux drainants, type béton poreux, sols souples drainants, suivant usage.
les descentes EP sont guidées en cœur d'îlot, les excédents rejoignant le bassin de rétention.

le projet, écologie:

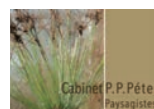
LPO/Faune:

la pose de nichoirs pour les oiseaux est prévue au niveau des corniches de bâtiments:

notamment pour: le martinet noir, le martinet pâle, l'hirondelle de fenêtre.

la pose d'un abri à insectes (hôtel à insectes) est prévu dans le jardin.

les clôtures ajourées permettent le passage des petits animaux.



Bouygues Immobilier

linkcity
SUD-EST

Notice sur le paysage - Opération de logements
XXL îlot 4C2
Quartier EUROMED - Marseille - octobre 2019

16

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 - I.E. : FR 05 343 156 154
www.linkcity.com

MAITRISE D'OEUVRE
FEVRIER CARRE architectes
5 rue de la Préfecture 06300 Nice

DEMANDEUR
LINKCITY SUD EST (LCY SE)
Le Virage _ Entrée B _ 5 Allée Marcel Leclerc _ 13008 Marseille

ÎLOT 04C_2
PARCELLES 16, 17, 42, 49, DP

PHASE PC
DATE 04.02.2020

PC 4.2 | Palette végétale

LLS+LLI						
Logements	Nombres de logements	nb.habitants/typologie	nb.habitants total			Surfaces OM
T5	7	5	35			
T4	22	4	88			
T3	35	3	105			
T2	21	2	42			
T1	0	1	0			
TOTAL LLI/LLS	85		270			36,4m²

Commerces	Cellules commerciales	Surfaces utile				Surfaces OM
	C1	76,4m ²				
	C2	305,9m ²				
	C3	113,8m ²				
TOTAL	3	496,1m²				5,0m²

						41,4m²
--	--	--	--	--	--	--------------------------

Le Directeur Général des Services

Marseille, le 17 FEV. 2020

Etablissement Public d'Aménagement
Euroméditerranée
Directeur Général
Monsieur Hugues Parant
L'Astrolabe - 79 boulevard de
Dunkerque
CS 70443 - 13235 MARSEILLE
CEDEX 02

Nos réf : DIPP-30130/2020-02-16950
Dossier suivi par : Damien VILLECROZE
Direction Pôle Propreté, cadre de vie
et Valorisation des Déchets
Directeur Innovation de la Prospective
et du Partenariat
Tél : 04 91 99 98 68

Objet : Engagement et financement mutuel MAMP - EPAEM dans la gestion globale des déchets ménagers pour le quartier « Les Fabriques »

Monsieur le Directeur Général,

L'ambition du « développement durable » d'Euroméditerranée a été forte dans ses dernières réalisations et vous souhaitez qu'elle se poursuive sur le projet d'extension nommé « Les Fabriques ».

Nos équipes travaillent conjointement, depuis plus d'un an maintenant, sur la gestion des déchets des ménages sur ce secteur avec des objectifs encore plus ambitieux que ceux des aménagements précédents. Nous nous sommes engagés dans une gestion GLOBALE, à savoir :

- la possibilité de réaliser au minimum trois collectes, au pied des immeubles, de flux différents (OM, Verre, Emballages/Papier) en mode enterré avec contrôle d'accès et reporting trimestriel personnalisé par foyer (mode incitatif sans tarification),
- une gestion des bio-déchets (en compostage collectif puis en collecte séparative selon les quantités qui seront réellement triées),
- une gestion des encombrants dans des locaux dédiés,
- et enfin à proximité la réalisation d'une déchetterie avec une recyclerie.

Cette organisation, si elle est conforme à nos objectifs, présente un investissement financier

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02
T : 04 91 99 99 00

TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE



considérable et une ré-organisation locale en profondeur des services de collecte. Le succès de cette future organisation qui sera exemplaire et unique en France, réside dans la réalisation concrète de tous ces points.

Aussi à la demande de l'opérateur « XXL - Ecoquartier » qui souhaite supprimer les locaux à encombrants de chaque immeuble au profit d'un local centré sur la zone, nous ne pouvons qu'émettre un avis favorable sous réserve que ce local soit adapté en terme de surface, et d'aménagement et que sa gestion soit laissée entièrement à la MAMP (les ateliers makers ICI Marseille devant disposer de locaux différenciés et ne rentrant pas dans cette gestion) qui mettra en place des agents métropolitains ou un opérateur privé attributaire du marché public s'y référent.

La Métropole accepte de prendre à sa charge l'exploitation et la maintenance de chaque équipement mais à condition que les investissements soient partagés aussi bien sur les équipements de collecte (mode incitatif compris) que ceux inhérents à la construction et mise à disposition du local à encombrants et ainsi que de l'achat du terrain de la déchetterie.

Il est également rappelé, comme cela avait été convenu au début du projet, qu'il devra y avoir des conciergeries en charge de l'application des bonnes règles d'utilisation des équipements gérées par le gestionnaire des immeubles, et que les immeubles dédiés aux professionnels devront disposer de locaux à Déchets Industriels Banals avec une gestion entièrement prise en charge par des prestataires privés rémunérés par les locataires ou propriétaires des surfaces utilisées.

Il est important de pouvoir finaliser cet accord de co-financement et de co-gestion afin que les autorisations de permis de construire puissent être délivrés rapidement. Je vous propose que nos services se rencontrent et conviennent d'une rédaction de nos engagements respectifs au travers d'une convention ou charte.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.

Dominin RAUSCHER