

**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](http://www.linkcity.com)

**LES FABRIQUES - ILOT 5B3A**  
**13015 MARSEILLE**

1906

04 2020



MAITRE D'OUVRAGE:

**LINK CITY SUD EST**

Immeuble Le Virage  
 5 Allée Marcel Leclerc - Entrée B - CS20014  
 13272 Cedex 08 - MARSEILLE  
 FRANCE

**3a ARCHITECTES ASSOCIES**  
 SAS au capital de 8 000 euros  
 RCS Marseille B 438 903 841 - Siret 438 903 841 000 15  
 Immatriculés à l'Ordre des Architectes sous les numéros  
 National S-491 - Régional S-357  
 30, RUE D'EGUISON, 13010 MARSEILLE  
 Tél : 04 91 32 82 40 - Fax : 04 91 80 37 81  
 contact@3a-architectes-associes.fr

**Permis de construire**

CONT. TECH.	VERITAS CONSTRUCTION - 4 Place Sadi Carnot 13235 Marseille	
BE FLUIDES THERMIQUE VRD	ELITHIS INGENIERIE - 113 Boulevard de la République - CS10491 - 13235 Marseille CEDEX 02	
PAYSAGISTE	Nicolas FAURE Paysagiste - 72 Rue Horace Bertin - 13005 Marseille	
	<b>Pièce supplémentaire</b>	Produit par : 
PC4 SUP.	<b>NOTICE ARCHITECTURALE</b>	Ech :
DATE	MODIFICATIONS	INDICE
1 Avril 2020		
	SAS 3a ARCHITECTES ASSOCIES Philippe Vesco, Isabella Tallo, 30 rue d'Eguison 13010 Marseille - 0491 32 82 40 contact@3a-architectes-associes.fr	



## ZAC LITTORALE - LES FABRIQUES – MARSEILLE

### ILOT 05B3-A

## CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS

### NOTICE DESCRIPTIVE (PIECE SUPPLEMENTAIRE)



## PRÉAMBULE

Cette demande de permis de construire concerne l'îlot 05B-3A qui fait partie du futur écoquartier méditerranéen baptisé « Les Fabriques », situé dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Cet ambitieux quartier en devenir, qui englobe le marché aux puces, est délimité au sud par la rue André Allar, à l'est par la rue de Lyon, au nord par la passerelle du capitaine Gèze et à l'ouest, par le chemin de la Madrague-ville. Il représente une partie importante de la vaste opération de requalification urbaine dite Euromed 2.

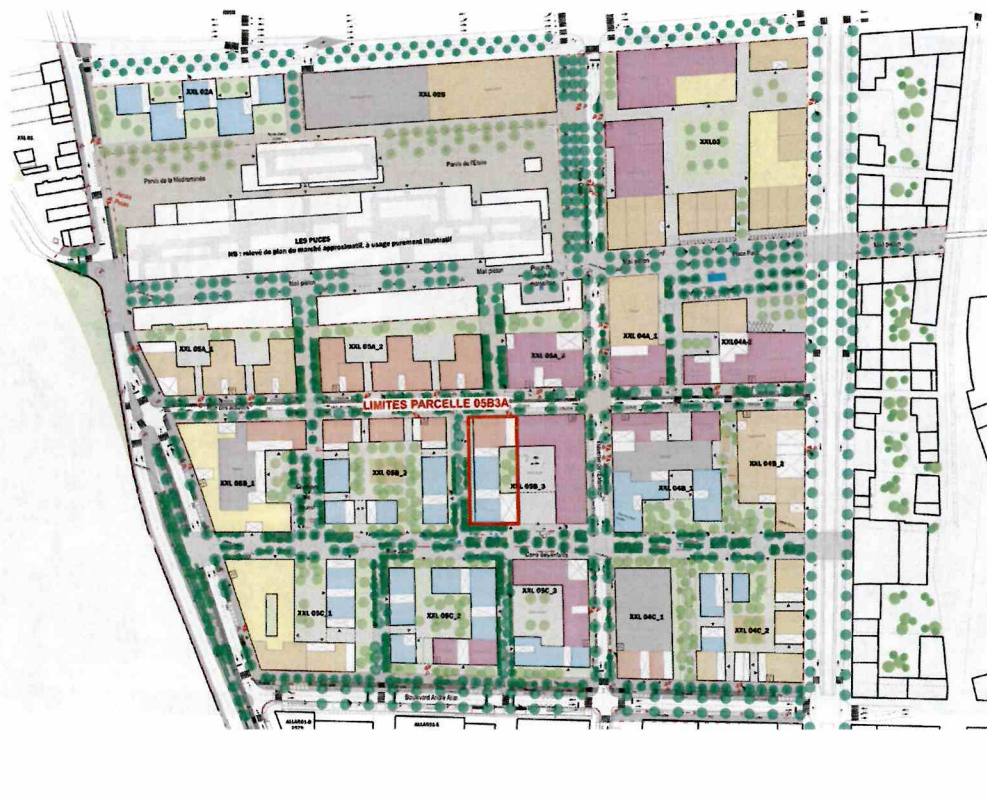
Le secteur des Fabriques fait partie de la ZAC littorale aménagée par l'EPA Euroméditerranée, il est coordonné par la société de projet XXL qui a confié la maîtrise d'œuvre urbaine à l'agence Kern et associés.

Le maître d'ouvrage du projet est Linkcity Sud-est.

La conception du projet a fait l'objet de plusieurs workshops où l'équipe formée par Linkcity Sud Est et l'agence 3a architectes associés a eu l'occasion d'échanger avec l'EPA Euroméditerranée, l'agence Kern et associés et la société XXL afin d'aboutir à la création d'un ensemble immobilier cohérent et qualitatif d'une surface totale de 6290 m<sup>2</sup> de plancher.

Cette opération immobilière comprend la réalisation d'une des trois centrales de production de chaleur du quartier en sous-sol, d'un local d'activité et de 84 logements répartis dans deux cages de la manière suivante: 32 logements locatifs sociaux (LLS) et 52 logements locatifs intermédiaires.

Elle bénéficiera de différentes labellisations, BDM et Biodiversity notamment.



*Plan général du quartier des Fabriques*

## 1 - PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL

### 1.1 LE SITE

Le terrain d'assiette de l'opération se trouve au sud du marché aux puces dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Il chevauche plusieurs parcelles et est actuellement occupé pour partie par une aire de stockage en plein air et par un entrepôt de fournitures de construction. On y accède par le sud, soit par le parking de l'entrepôt depuis la rue André Allar, soit par l'impasse du Pétrole.

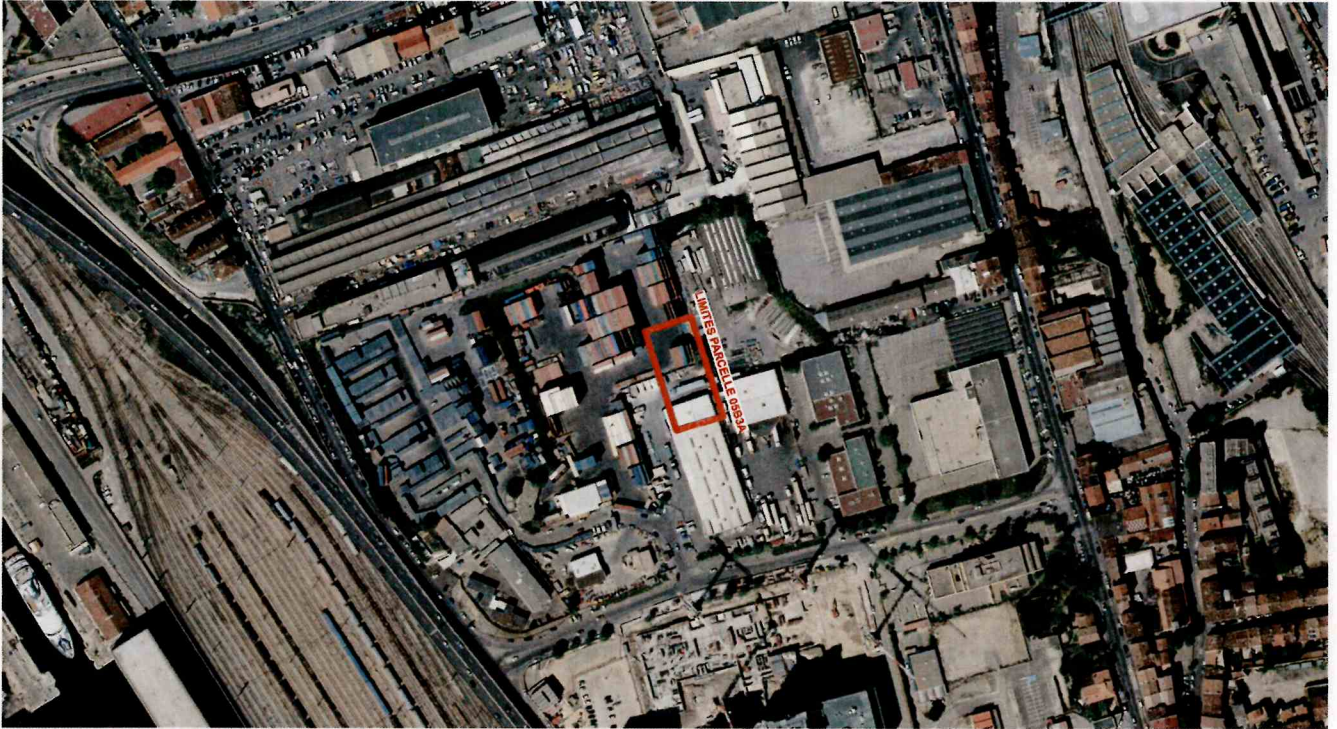


Photo aérienne du site

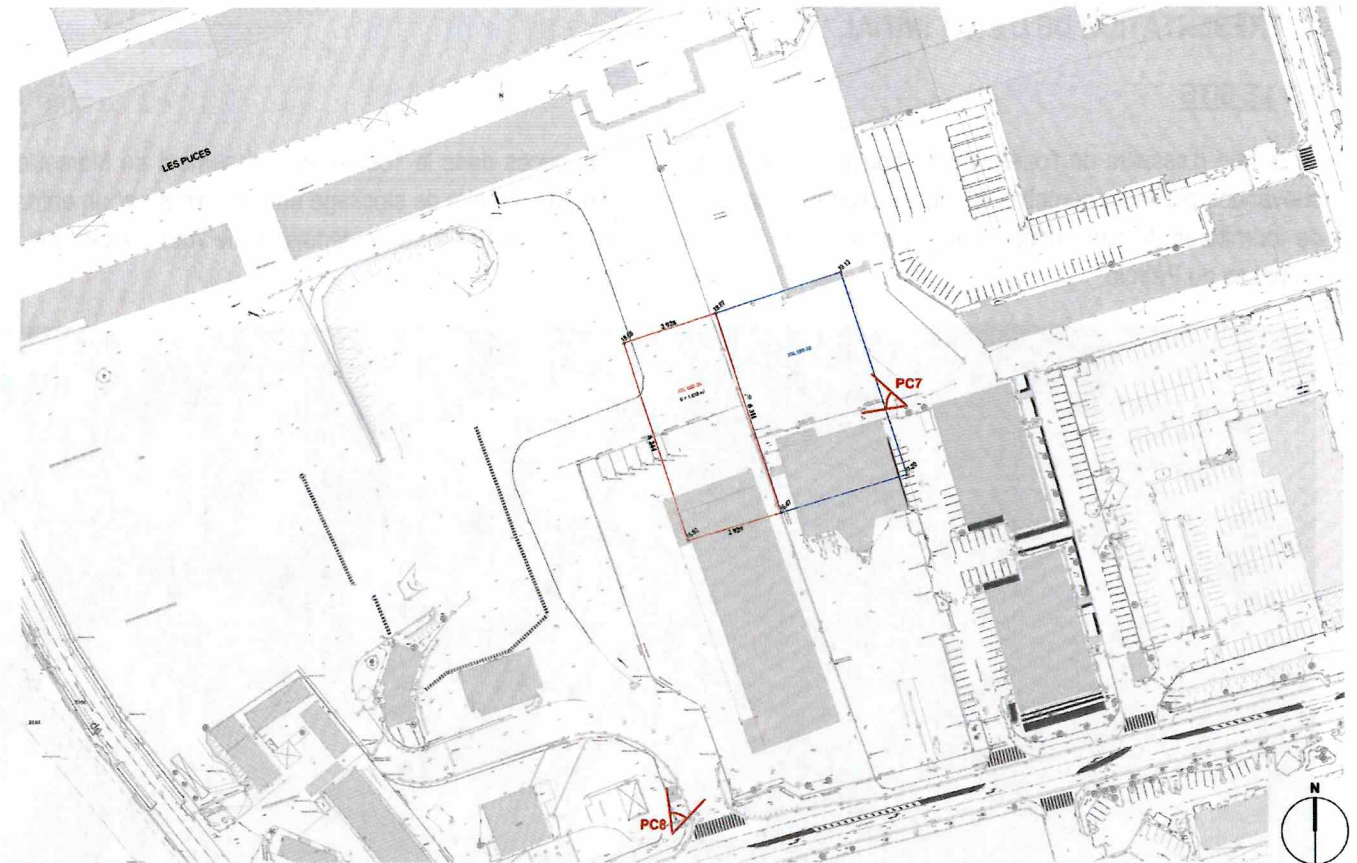
Le site est intégralement recouvert d'enrobé et ne présente aucun espace vert. Il subsiste néanmoins deux arbres à l'angle sud ouest de la parcelle 901 K 26



Vue depuis l'impasse du Pétrole



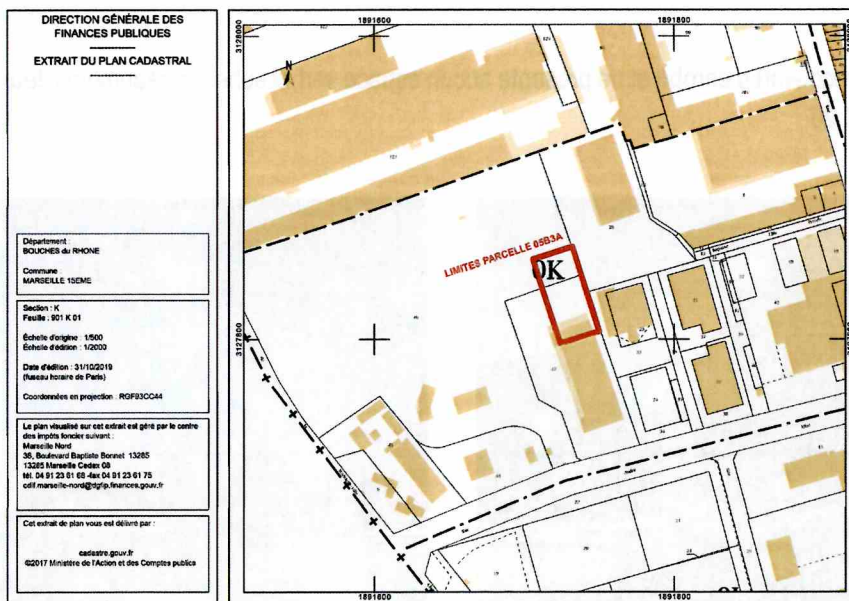
Vue depuis la rue André Allar



Plan de masse état initial

## 1.2 ASSIETTE FONCIERE DE L'OPERATION ET REFERENCES CADASTRALES

L'ilot 05B-3A, a une contenance cadastrale de 1837,95m<sup>2</sup>. La parcelle est référencée au cadastre section 901 K 26 partiel, 901 K 33 partiel, 901 K 46 partiel, 901 K 47 partiel.



Extrait cadastral

## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 AMENAGEMENT DU TERRAIN

La forme et la situation géographique de l'ilot 05B-3A au sein du quartier des Fabriques présentent des caractéristiques particulières. Délimité au nord par la rue des activités, au sud par la rue jardin et à l'ouest par une venelle publique, il prend la forme d'un rectangle long et étroit dont le plus grand côté est d'axe nord sud. En limite est, il sera mitoyen de la future école primaire du quartier, actuellement programmée sur l'ilot 05B-3B.

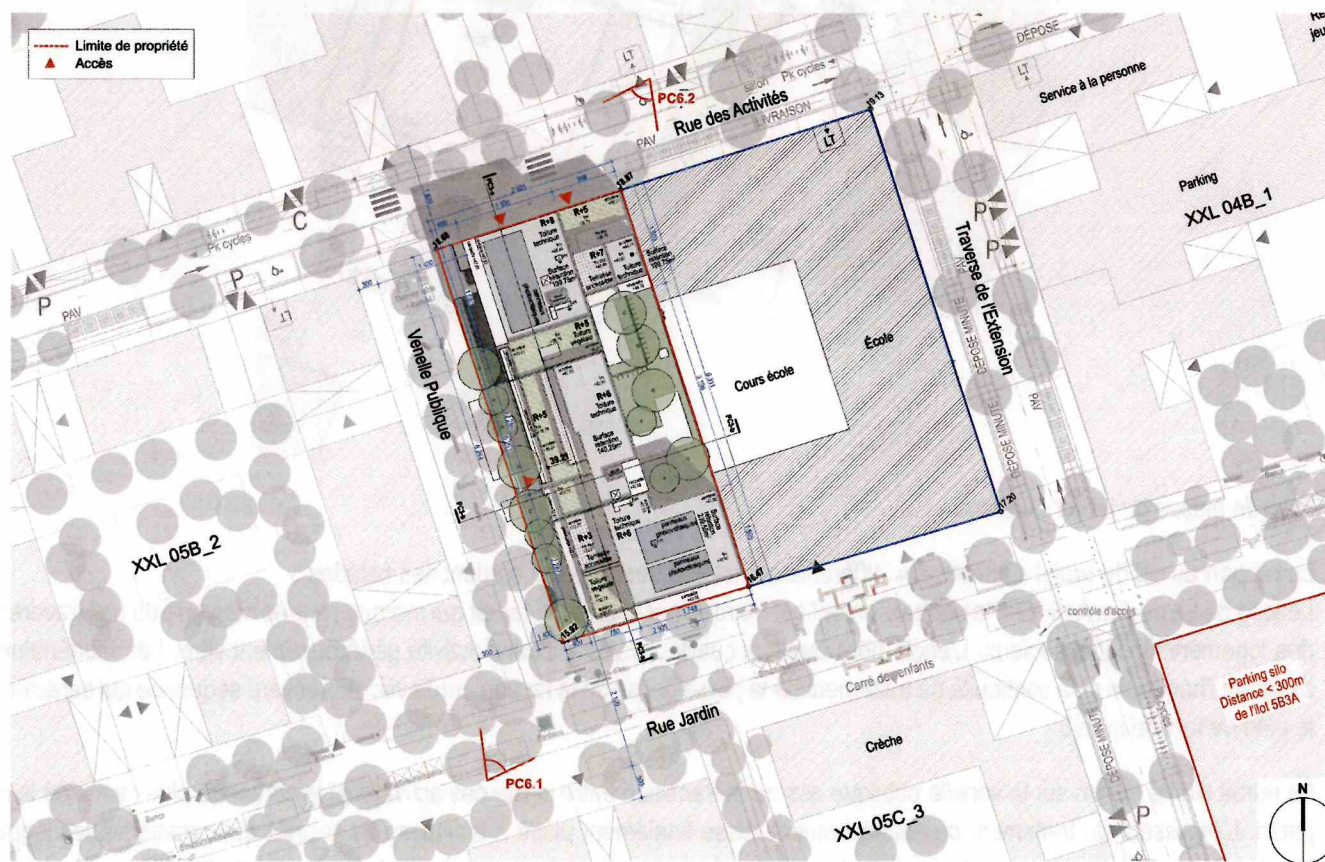
La topographie du terrain projeté, sur un remblai d'une hauteur d'environ deux mètres au-dessus du terrain naturel présente une déclivité de 4% du nord au sud de la parcelle. Une bande plantée de 4m de profondeur longe le projet le long de la venelle.

### 2.2 IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION, VOLUME

La volumétrie d'ensemble est la synthèse entre la réglementation qui s'applique à la zone SueE2 du PLUi, la programmation de la maîtrise d'ouvrage, le cahier des charges du RPDF et enfin, la volonté de créer un ensemble immobilier cohérent avec les contraintes naturelles du site et les repères du grand paysage.

L'opération est composée de deux immeubles contigus organisés en C qui abritent un cœur d'ilot. L'immeuble qui abrite les logements locatifs sociaux, contre la rue des activités, est le plus haut. A l'angle nord-ouest, sa tour, en R+8 est le point culminant de l'épannelage dégressif de la composition volumétrique d'ensemble vers la rue Jardin.

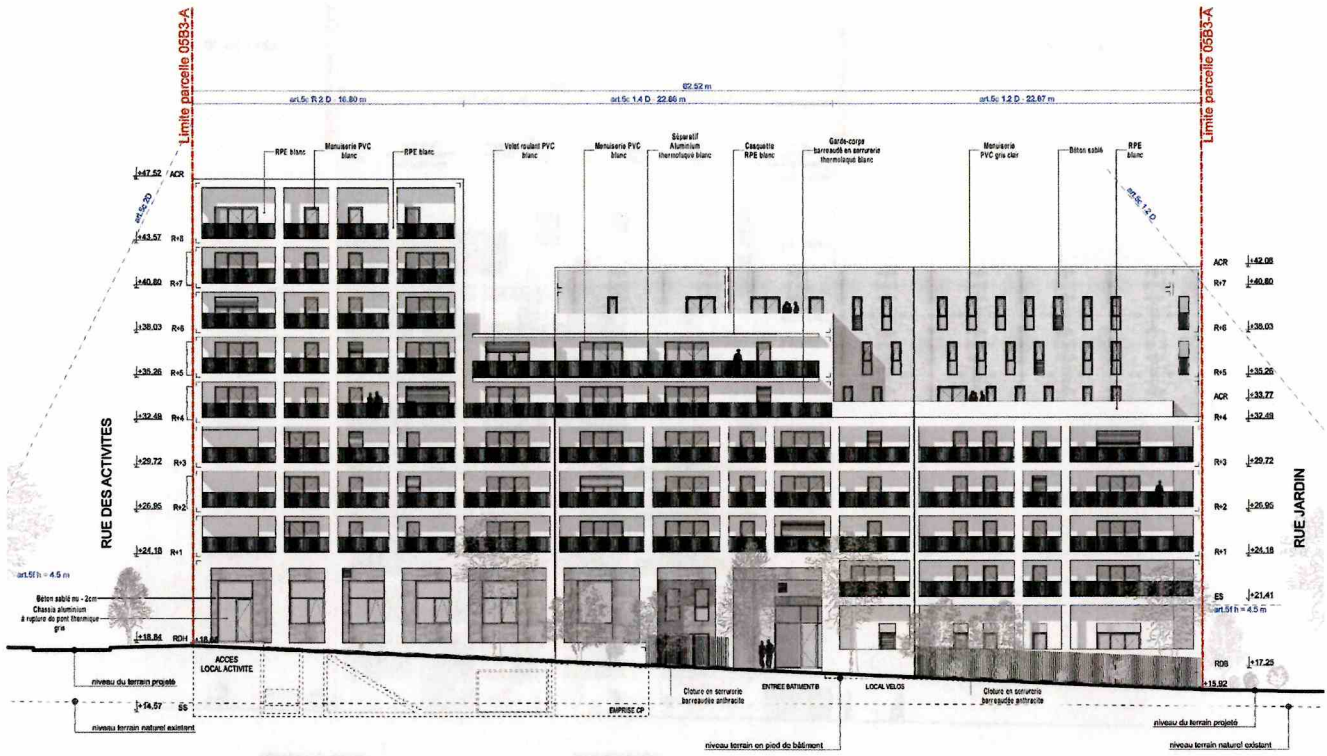
Cet épannelage général, qui protège le cœur d'ilot du mistral, se détache sur un volume en L en R+6. La césure qui articule ce volume avec la tour marque la limite entre les logements locatifs sociaux et les logements locatifs intermédiaires. Les deux immeubles bénéficient d'un traitement unitaire matérialisé par la grille des loggias des façades sud et ouest.



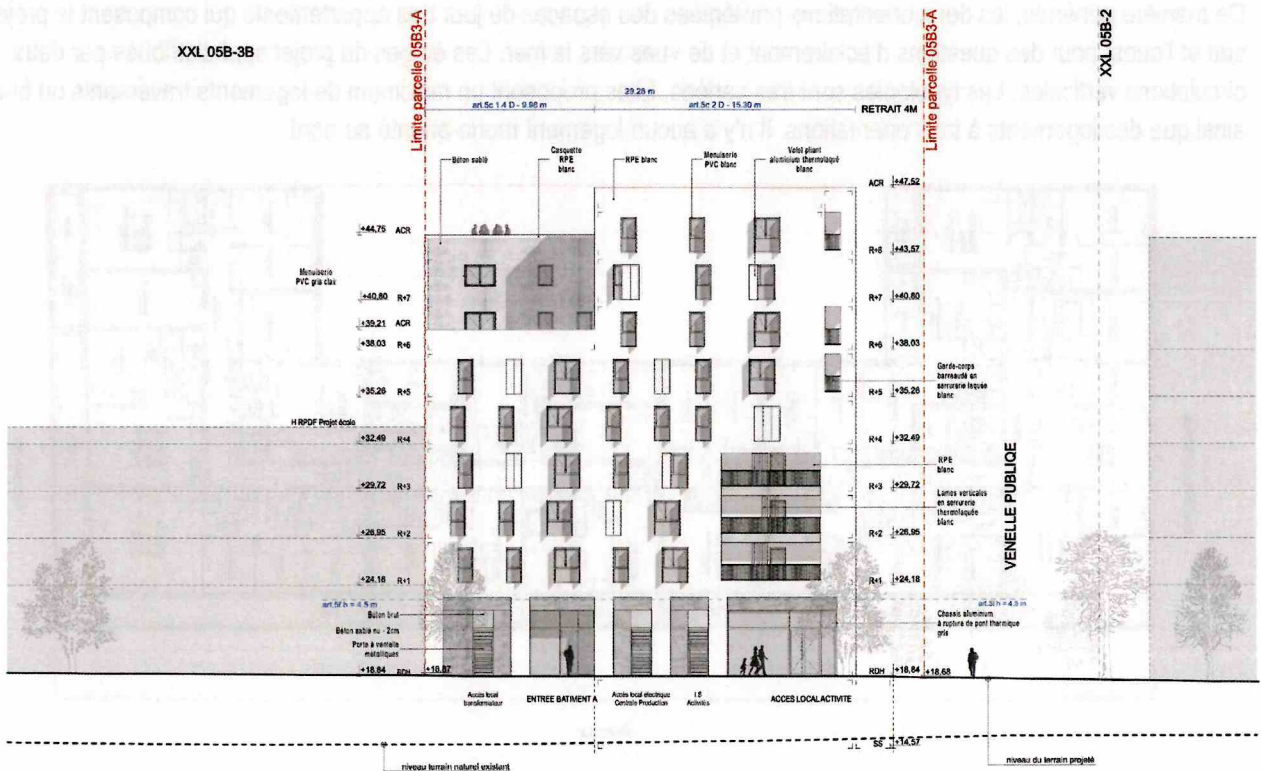
Plan de masse du projet



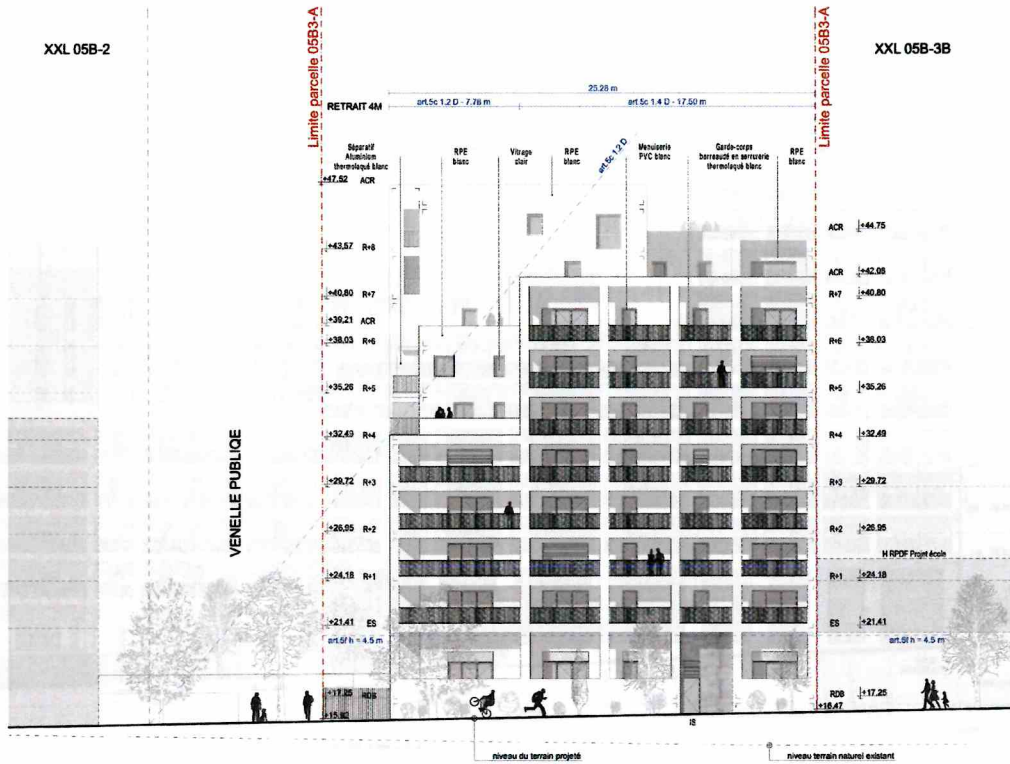




Façade Ouest sur venelle publique

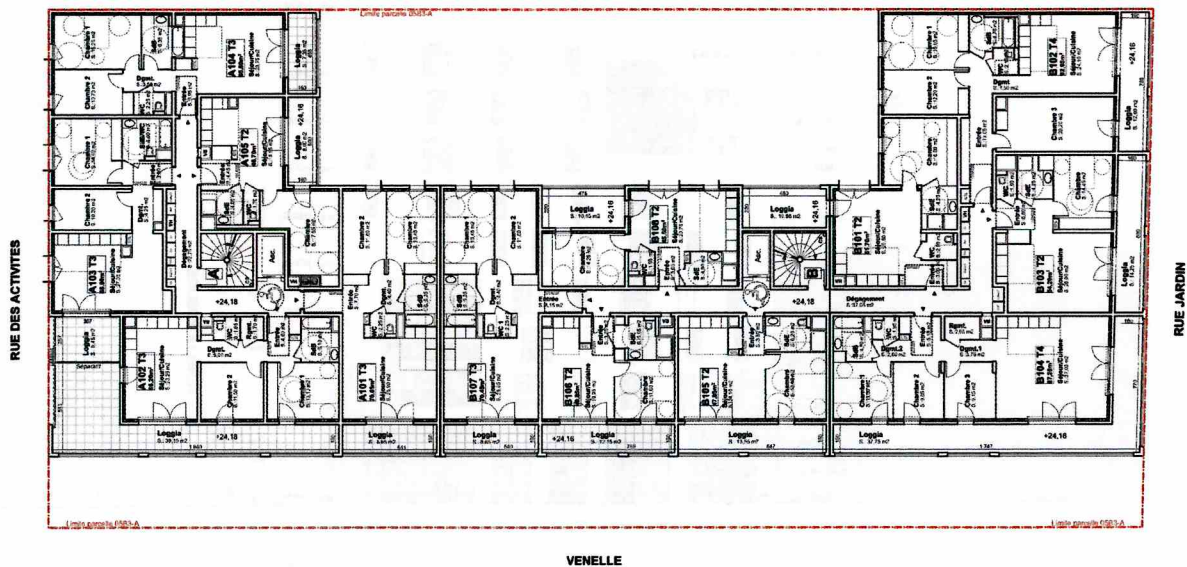


Façade Nord rue des Activités



Façade Sud rue Jardin

De manière générale, les deux orientations privilégiées des espaces de jour des appartements qui composent le projet sont le sud et l'ouest pour des questions d'éclairage et de vues vers la mer. Les étages du projet sont distribués par deux circulations verticales. Les typologies sont très variées. Elles proposent un maximum de logements traversants ou bi-orientés ainsi que des logements à trois orientations. Il n'y a aucun logement mono-orienté au nord.



Plan de niveau courant



L'immeuble ne comporte pas de locaux destinés à la collecte des déchets ménagers pour la partie logements. En concertation avec le Pôle Propreté des Services de la métropole AMP la gestion des déchets sera faite à l'échelle globale du quartier, avec la mise en œuvre de points de collecte et de tris.

Se référer au courrier d'engagement MAMP-EPAEM joint en annexe à la présente notice.

### **2.3 CLOTURES, AMENAGEMENTS EN LIMITE DE TERRAIN**

Les limites sur l'espace public seront traitées par la mise en place de clôtures en serrurerie verticale ajourée. Conformément au cahier des charges, leur hauteur sera inférieure à 2m. Elles suivront de manière continue la pente de la venelle et seront fixées sur une bordure afin d'en garantir la pérennité. Elles seront doublées de part et d'autre de la limite par des plantations adaptées à la profondeur de vue souhaitée selon les situations.

Les limites sur l'espace public non clôturées seront traitées par une bande végétalisée aux couleurs de la Méditerranée (voir Dossier Paysager joint en Annexe) constituant un espace de transition entre l'espace public et l'espace privé. Une bordure basse marquera en filigrane la limite de la parcelle vis à vis de l'espace public.

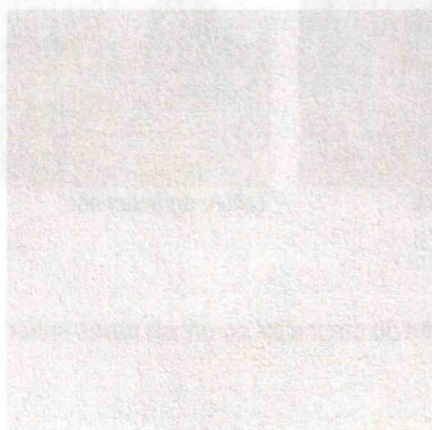
La limite séparative en cœur d'îlot sera traitée par la mise en place d'une clôture en serrurerie verticale ajourée fixée sur un muret à l'arase horizontale. Elle sera doublée de végétation permettant la mise à distance des habitants de l'opération avec la cour de la future école.



*Référence de clôture ajourée en serrurerie à barreaudage vertical*

### **2.4 MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

Les façades du projet seront revêtues de RPE blanc à l'exception de deux parois (retrait des derniers niveaux du bâtiment A et paroi de la coursive du bâtiment B) et des modénatures du soubassement qui seront en béton sablé.

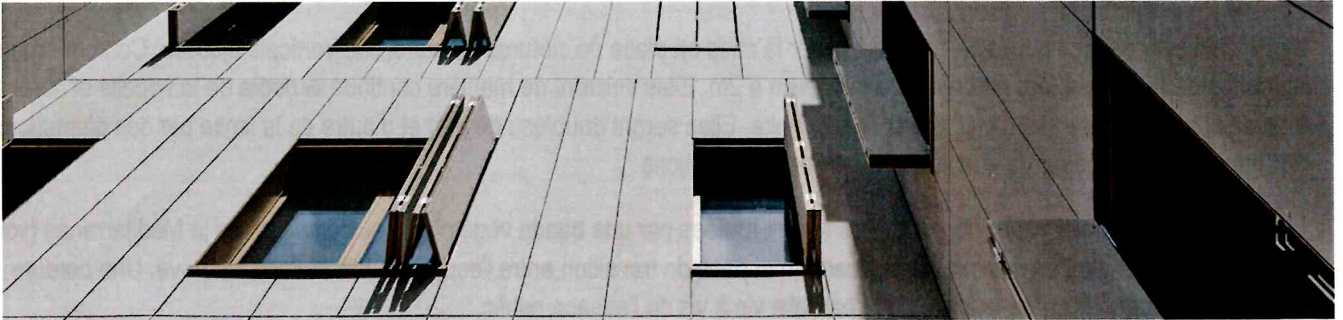


RPE blanc



Béton sablé

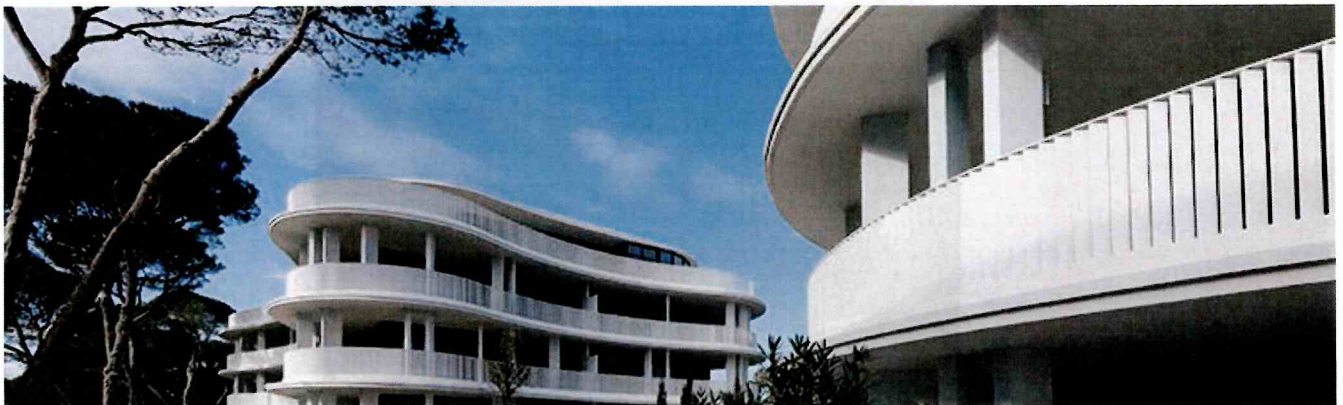
De manière générale, les menuiseries des logements seront en PVC blanc avec allège vitrée et bénéficieront de vitrage à contrôle solaire. Les occultations se feront par volet roulant PVC blanc à l'exception des ouvertures des façades Est sur cœur d'îlot et Nord sur la rue des Activités qui recevront des volets pliants pleins en aluminium laqué blanc. Les séparatifs entre logement, dans les cas où ils ne sont pas structurels, seront également en aluminium laqué blanc. Les ouvertures des parois en béton sablé seront en PVC teinté gris.



#### Référence volets pliants

Le local d'Activités et les halls bénéficieront de châssis en aluminium laqués gris.

Les garde-corps des loggias seront en serrurerie thermolaquée en blanc. Leur barreaudage à 60° permettra d'en limiter la transparence et de préserver l'intimité des habitants.



#### Référence garde-corps en serrurerie laqués blancs, barreaudage à 60°

Les terrasses non accessibles seront soit végétalisées (type tundra) soit couvertes de gravillon. Les toitures accessibles seront recouvertes de dalles sur plot.



Dalle sur plots



Toiture végétalisée type tundra

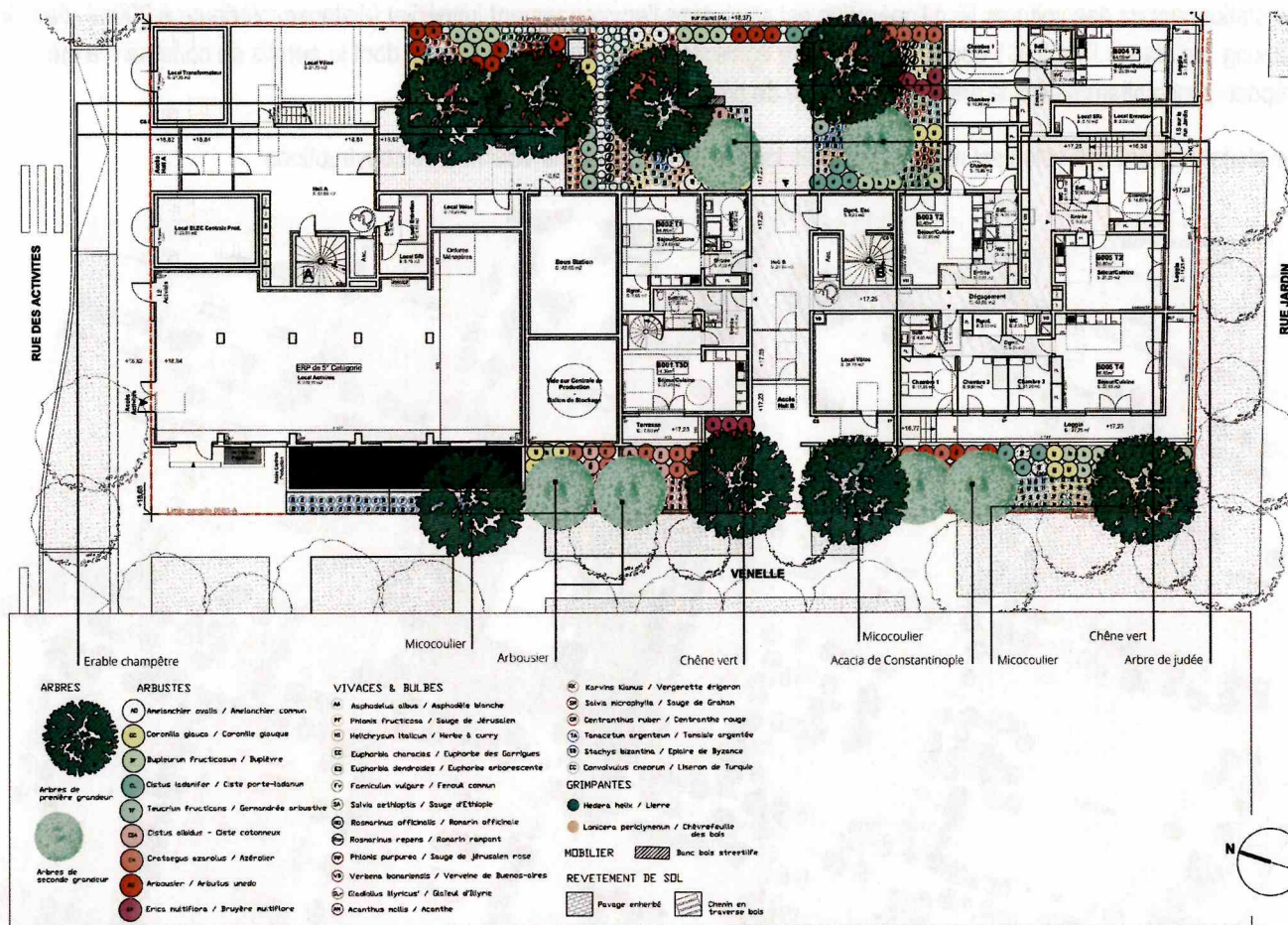


Toiture égravillonnée

Les accès aux halls seront en béton balayé, le cheminement et la placette du cœur d'îlot seront en pavés enherbés.

## 2.5 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer au Dossier Paysager joint en Annexe.



ISEILLE - Aménagement du cœur d'Ilot 5B3 - LES FABRIQUES

COMPOSITION GÉNÉRALE

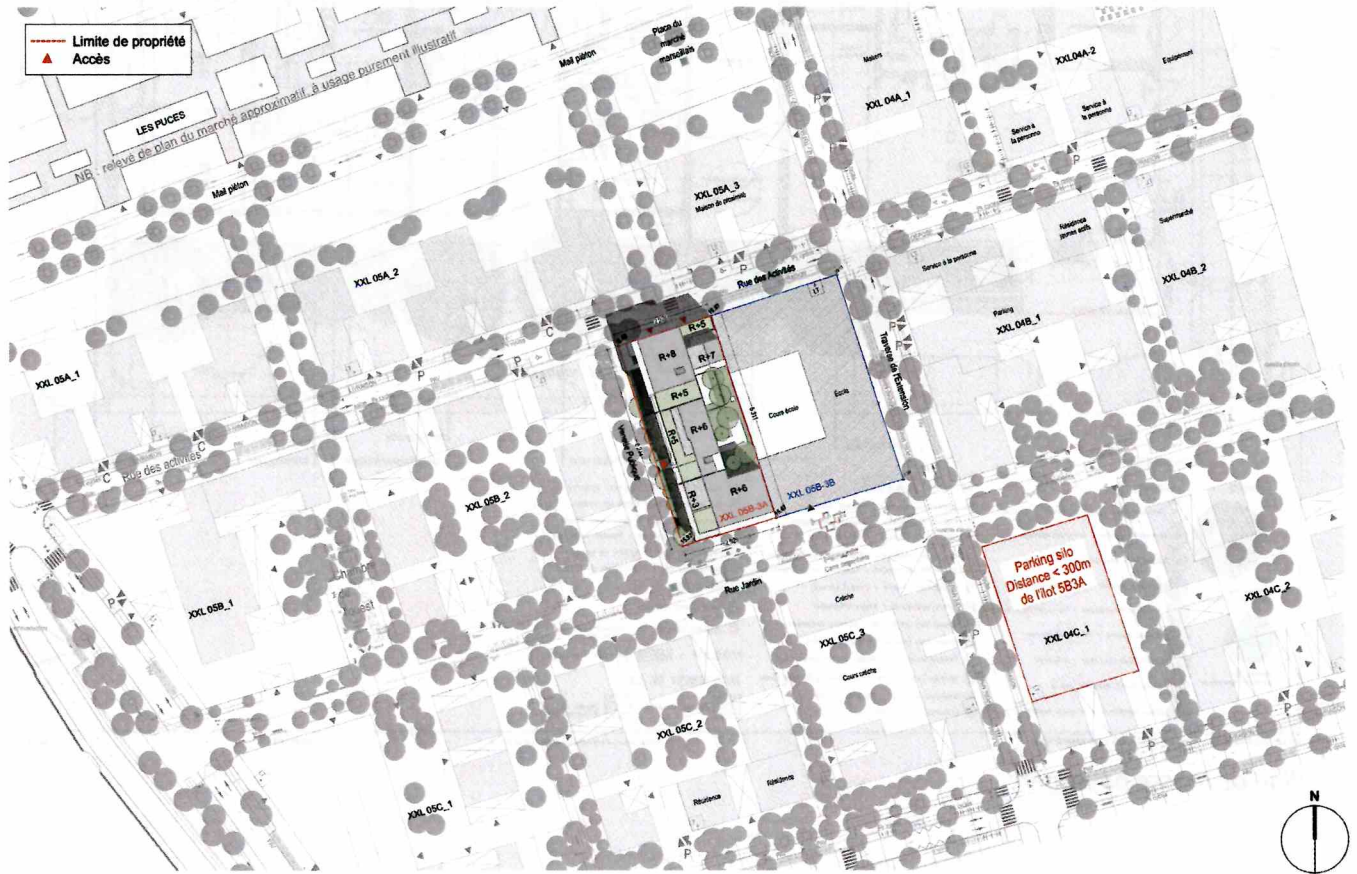
DOSSIER PC

Plan de masse paysager

## 2.6 ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des voitures lié à l'opération est situé dans l'environnement immédiat (distance inférieure à 300m), dans le parking silo sis sur l'ilot 04C1 dont Linkcity assure également la maîtrise d'ouvrage et dont le permis de construire a été déposé concomitamment à la présente demande de permis de construire.

Le stationnement des vélos est réparti dans trois locaux compris dans le volume des constructions



Plan de situation du parking silo

2.7 PERSPECTIVES DU PROJET

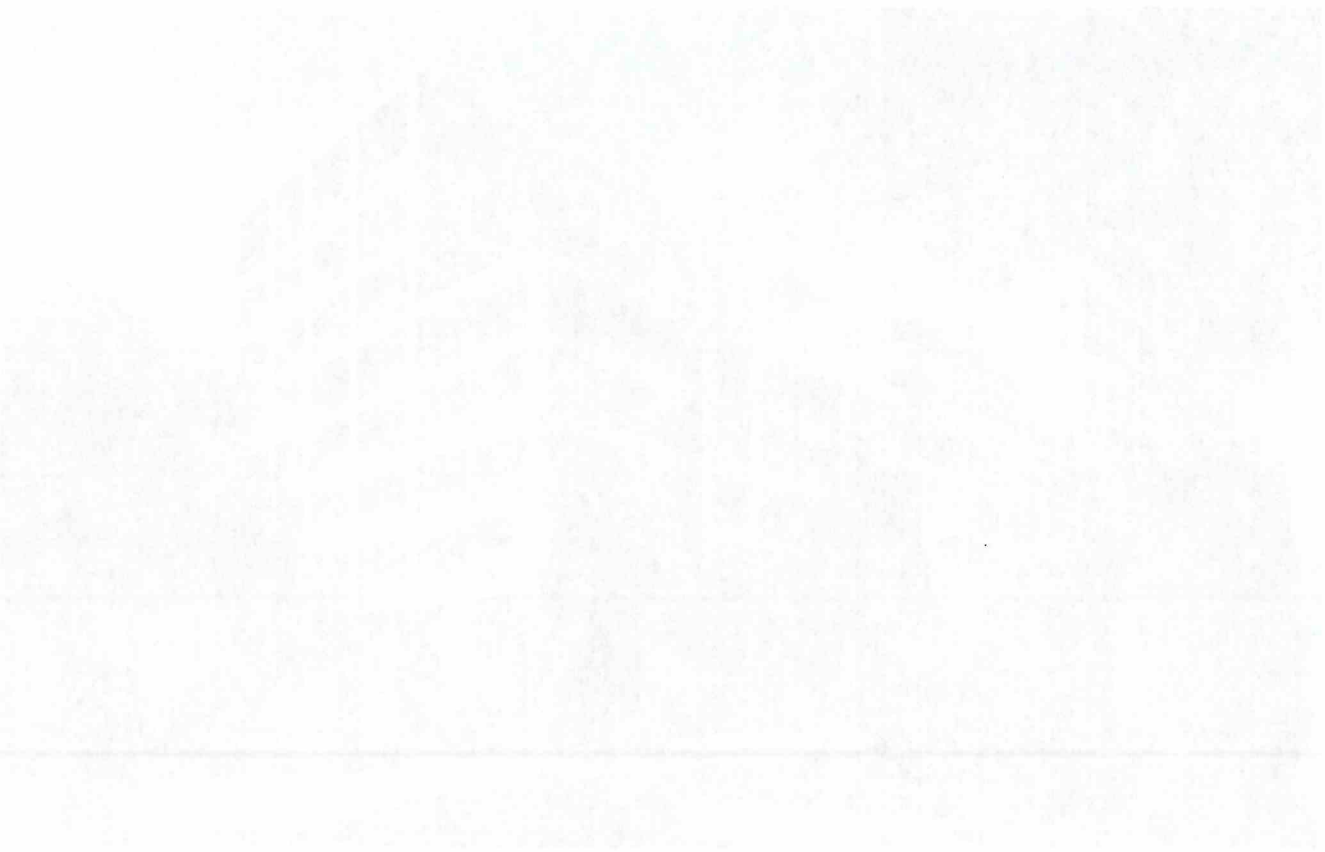
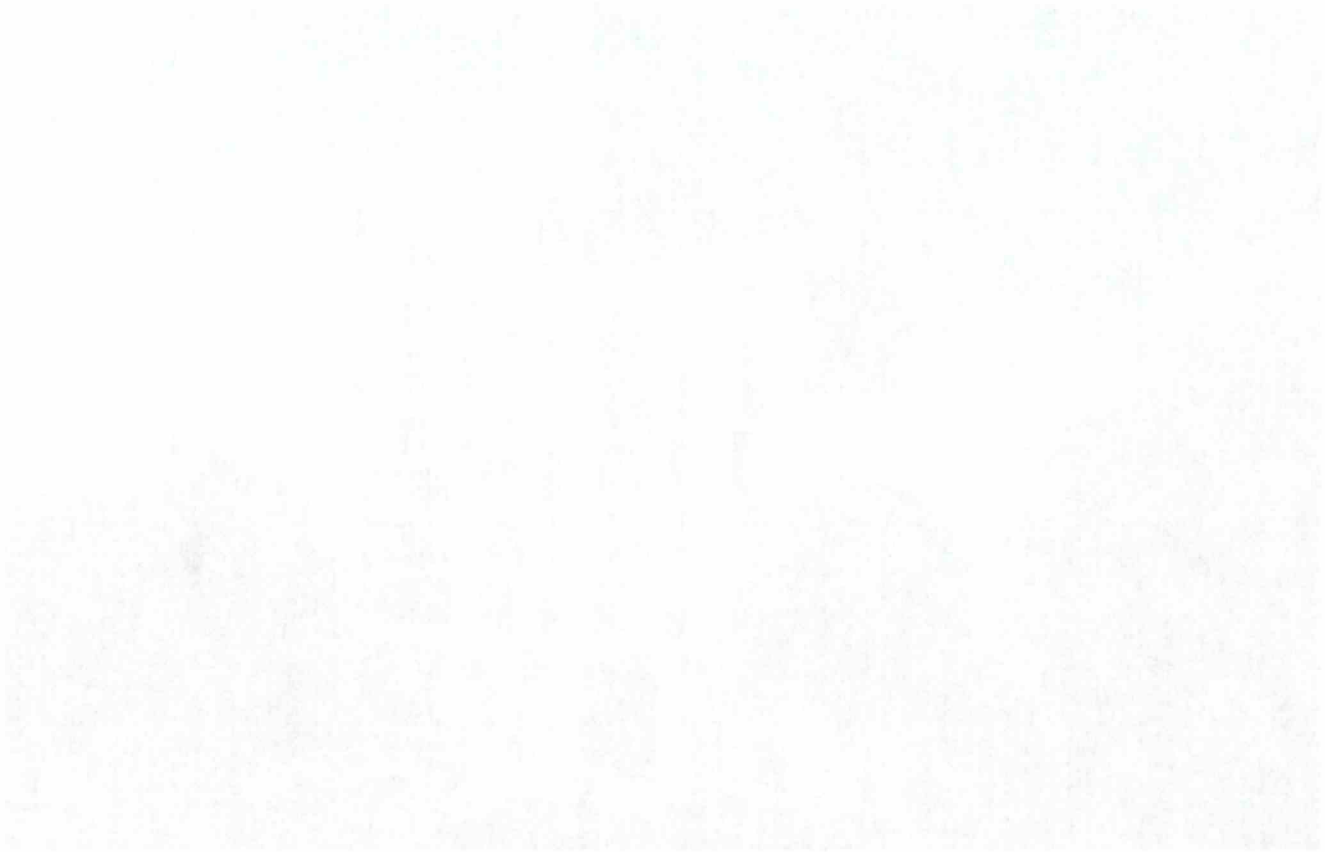


*Perspective rue des Activités*



*Perspective rue Jardin*

ANNEXE : COURRIER MAMP-EPEAM





Marseille, le 17 FEV. 2020

**Le Directeur Général des Services**

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

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 référant.

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

