

opération :

CAPELETTE ILOT 15

Logements collectifs et Commerces

Boulevard Lazer 13010 Marseille

Maître d'ouvrage :	client [MO] URBAT Immeuble Cap AZUR, 67 Rue Chevalier Paul, 13002 Marseille Tél: 04 91 14 92 61 sauzeby@urbat.com 	AMO DESIGNER OUTSING 12 rue de la ville neuve, 75012 Paris Tél: 01 53 06 62 26 Email 
architecte et paysagiste :	concept [ARC] ROUGERIE+TANGRAM 23, rue des Phocéens - 13002 Marseille Tél: 04 91 42 91 38 atelier@rougerie-tangram.com 	
BET :	structure [STR] AXIOLIS 371 avenue de la Rasclave, 13821 La Penne-sur-Huveaune Tél: 09 87 01 86 80 Email 	fluides [FL] PANGEE 72 Boulevard du Sablier 13008 Marseille Tél: 06 76 35 13 09 s.sa@pangee-ingenierie.fr 
	acoustique [AC] IGETEC 2 Boulevard Alisiers, 13009 Marseille Tél: 04 91 82 13 72 contact@igetec-acoustique.fr 	thermique [BT] PANGEE 72 Boulevard du Sablier 13008 Marseille Tél: 06 76 35 13 09 s.sa@pangee-ingenierie.fr 
VRD [BVRD]	BET LAMOUR 5 rue Arcole, 13006 Marseille Tél: 09 72 93 62 49 Email 	
contrôleur technique :	bureau de contrôle [BCT] ALPES CONTRÔLES Actiparc II, bâtiment E2, Chemin de Saint Lambert 13821 La Penne-sur-Huveaune Tél: 04 91 19 11 09 marseille@alpes-contrôles.fr 	
autres :	géomètre [GEO] OPSIA BP 70127 - La Valette du Var 83040 Toulon Cédex 9 Tél: 04 94 23 93 00 Email 	géotechnicien [GT] ATLAS GEOTECHNIQUE 5 rue Edison, ZAC du Chêne 69500 BRON Tél: 01 64 98 89 62 contact@atlas-geotechnique.fr 

document :

Notice descriptive PC04

échelle :

date création : 20/11/2024

Vérifié par : Vérificateur

format papier : A3

Dessiné par : Auteur

n° du plan :

n° d'affaire	phase	émetteur	bâtiment	type	niveau	indice
23.36	PC		1	0		

modifications :

						
---	--	--	--	--	--	--

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE L'EXISTANT

- LE TERRAIN ET SON CONTEXTE
- EXTRAIT DU CADASTRE
- PHOTOS DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE

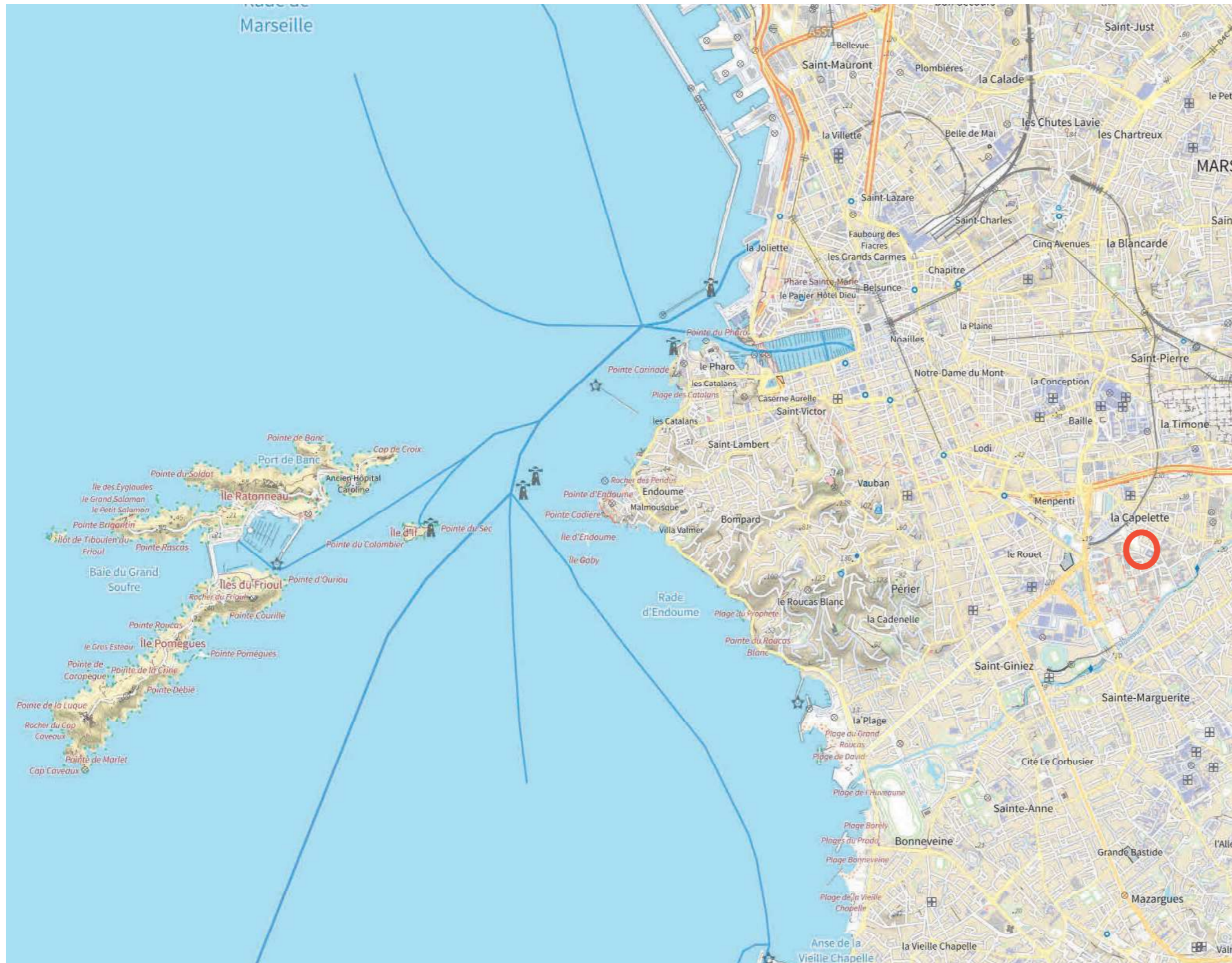
PRÉSENTATION DU PROJET

- PRINCIPES URBAINS
- TRAITEMENT ARCHITECTURAL
- TRAITEMENT ARCHITECTURAL - MATÉRIAUX
- PROGRAMMATION

RÈGLES APPLICABLES : PLUi, OAP

NOTICE PAYSAGÈRE

PRESENTATION DE L'EXISTANT



Le site de projet est situé au sein de la ZAC de la Capelette, en entrée de ville. A proximité immédiate du Parc du XXVIème Centenaire, le long de l'Huveaune, et bientôt connecté au tramway, l'îlot 15 termine l'organisation de la ZAC et lui donne une façade visible de très loin, jusque Notre-Dame de la Garde. Il participera à l'identité de la ZAC, et à ce titre, portera le rôle symbolique de figure de proue de la ZAC face aux enjeux de demain. Cela s'accompagne d'un devoir d'exemplarité à tous points de vue, volumétrique, organisationnel, constructif et technique.

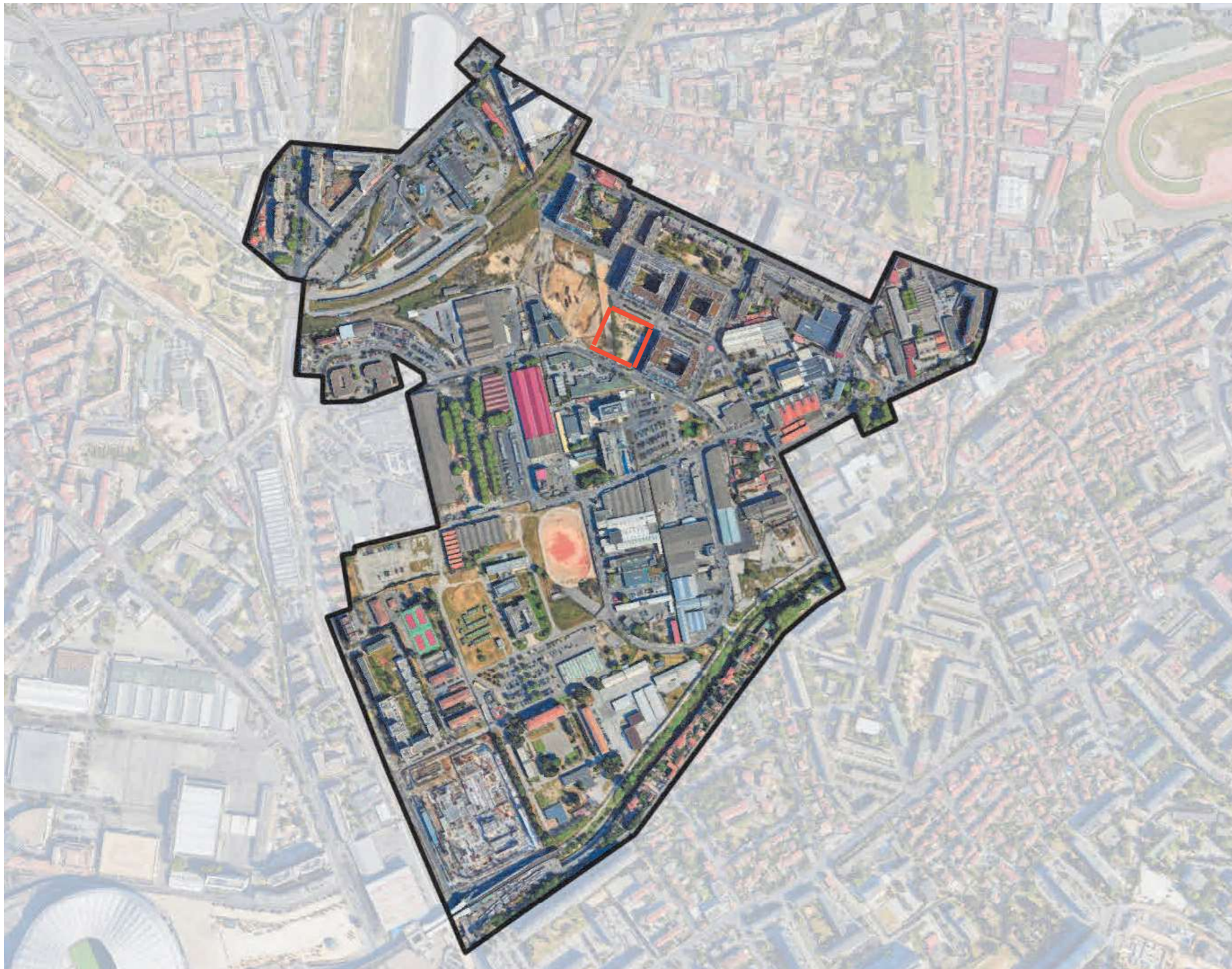
Le projet a la particularité de venir accompagner les réaménagements d'espaces publics voisins, dans l'achèvement de la restructuration globale du quartier avec notamment le mail piéton, le groupe scolaire voisin en cours de construction et le futur parc qui occupera le terrain au nord du site. Il est ainsi en première ligne de ces changements et y contribuera nécessairement par la qualité de son architecture, de son rapport aux paramètres environnants et par l'organisation de son socle et de ses accès.

ZAC DE LA CAPELETTE

Créée en 2004 par délibération du conseil municipal, la ZAC de la Capelette s'étend sur 75 hectares au Sud du noyau villageois de la Capelette. Le périmètre couvre un secteur d'activités industrielles et artisanales dont le déclin amorcé au siècle dernier a laissé place à un ensemble hétéroclite et morcelé, constitué de vastes emprises industrielles, militaires ou en friche. Depuis son origine, le projet de renouvellement urbain de la Capelette poursuit un triple objectif : désenclaver le quartier et mettre en cohérence le réseau d'espaces publics, valoriser la localisation stratégique de la ZAC par un redéploiement fonctionnel (résidentiel et tertiaire) et mettre à niveau les équipements du quartier en rapport avec ses besoins existants et futurs.

Amorcée en 2009 par la réalisation de voiries et espaces publics nécessaires au développement de programmes immobiliers, la mutation du quartier se poursuit aujourd'hui avec les mêmes objectifs malgré un contexte différent. En effet, les aménagements prévus initialement sont remis en cause par le maintien du centre de transfert des déchets (CTS) ou encore l'adoption du Plan de Prévention des Risques inondations (PPR) de l'Huveaune en 2017. Outre l'amélioration du cadre de vie, l'enjeu pour le développement de la ZAC est désormais de créer du lien entre les multiples constructions déjà achevées et celles à venir.

Si les connexions circulées pensées à l'époque sont aujourd'hui compromises par le maintien du CTS, la recherche de cheminements et l'amélioration générale des déplacements demeurent un enjeu essentiel. A court terme, ces ambitions se traduisent par des améliorations de la trame viaire et par la requalification des voiries structurantes en faveur des modes de déplacement doux à commencer par le Boulevard des Aciéries, entre la Place Ferrié et le cœur du quartier. Cette nouvelle centralité accueillera à l'horizon 2025 un groupe scolaire de 17 classes accompagné d'un équipement multisport de 1100 m² et d'un parc urbain de 5000m². Deux lignes de tramway viendront renforcer l'offre TC sur le secteur avec notamment l'extension du tram T2 entre Blancarde et Dromel dont le tracé reste à définir. Pour finir, la trame verte devient un véritable support de projet à long terme avec la création d'une coulée verte entre le parc du 26e centenaire et l'Huveaune.



— — — Limite parcellaire
 ——— Zac Capelette



— — — Limite parcellaire

Une des particularités de ce projet est de prolonger un ensemble urbain structuré de manière extrêmement rationnelle par un plan en damier de macro - îlots comportant 4 emprises identiques dont 3 ont d'ores et déjà été bâties.

Comme évoqué, les limites des choix urbains et architecturaux dont ont fait l'objet ces opérations et dans une manière relative les formes d'urbanisations voisines les précédents, se révèlent aujourd'hui particulièrement criantes. Sont en jeu non seulement la qualité esthétique des ensembles et entités pris à part mais aussi les rapports d'échelle qui gouvernent la relation entre habitants, usagers et constructions.

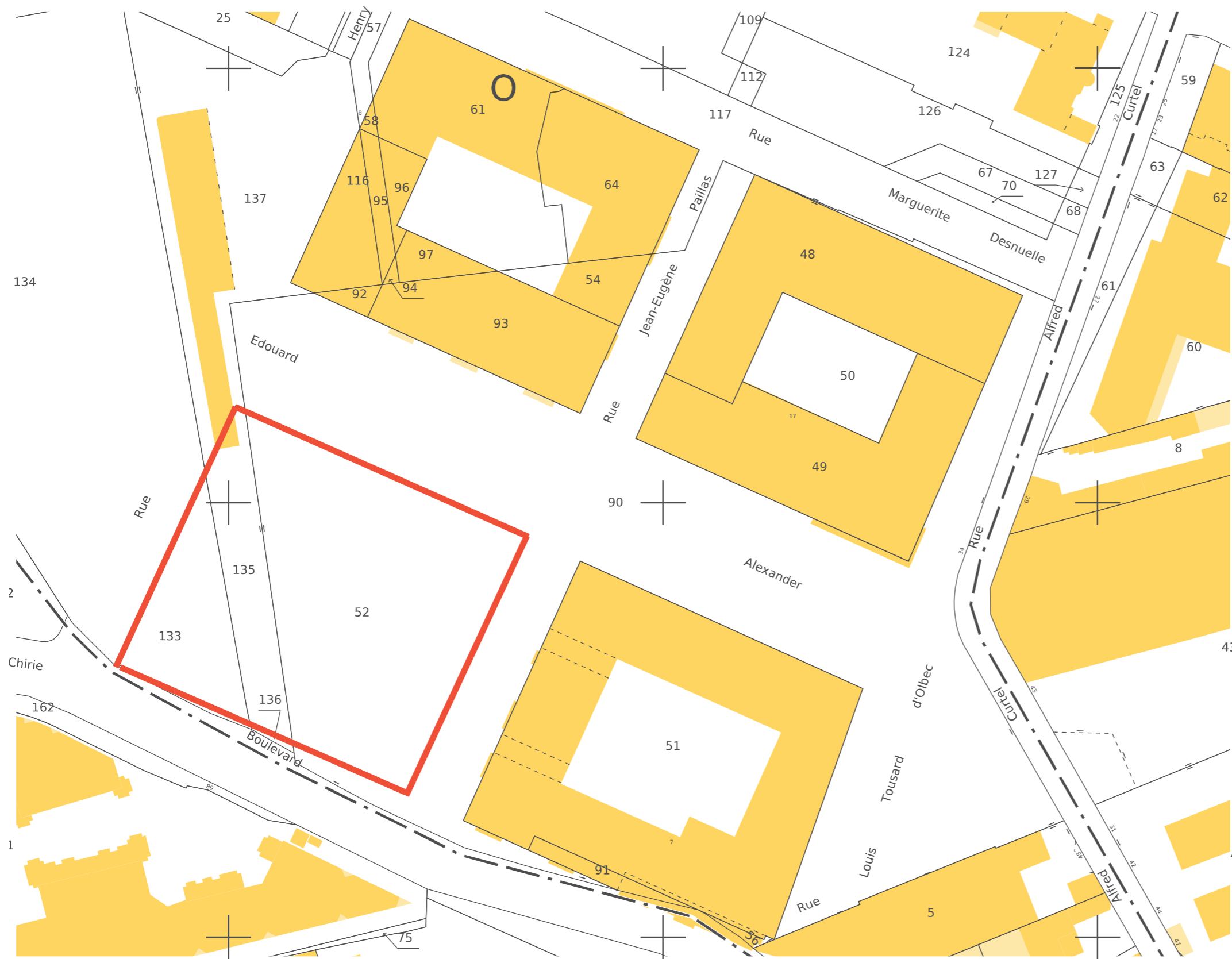
Homogénéité et fermeture s'accordent avec la systématique et la répétitivité de typologies de façade ou encore à la présence résiduelle de végétation et d'espaces verts, pour priver le quartier de l'échelle humaine nécessaire à la qualité de vie et à l'appropriation des constructions, des rez de chaussée commerciaux, et de l'habitat en particulier.

Ainsi, les intentions urbaines portées par ce projet s'inscrivent en rupture franche avec celles des îlots existants voisins au caractère :

- 100% Hermétique
- 100% Systématique
- 100% Aligné à la rue
- 100% hauteur maximale
- 100% de verticalité dans les façades
- Espace verts résiduels
- Absence d'usages collectifs et d'espaces fédérateurs.

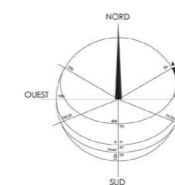
Toutefois, elles se développent bien sûr de manière spécifique à l'opération actuelle et aux enjeux présents et futurs du site:

- Prise en compte de paramètres environnementaux : ensoleillement, paysage et végétation circulation du vent et de l'eau.
- Prise en compte de l'hétérogénéité de l'environnement proche : gabarits de voies, vis à vis, vues, présence d'équipements ou futurs espaces publics.
- Profondeur de la progression entre espace public et privé : séquences d'accès, transparences et extérieurs appropriables.
- Variété typologique des programmes d'habitat et de commerces ou activités en RDC
- Mise en avant des modes de transport doux
- Confort et qualité d'usage des logements extérieurs en particulier dans l'approche bioclimatique



Parcelle 855 O 133 = 777m²
Parcelle 855 O 52 = 3 266 m²
Parcelle 855 O 135 = 734m²

Surface du terrain (cadastre) = 4 777m²
Surface du terrain (plan bornage) = 4 798m²





Prolongation de la rue Henry Cousinou vers le boulevard Lazer



Angle entre le boulevard Lazer et la rue Jean-Eugene Paillas



Angle entre le boulevard Lazer et la rue Jean-Eugene Paillas



Boulevard Lazer



Angle entre la traverse Bessède et la rue Maurice Grosjean (vers le futur parc)



Depuis le futur parc (vers l'îlot 15)



Angle entre la rue Edouard Alexander et la rue Henry Cousinou (vers l'îlot 15)



Angle entre la rue Edouard Alexander et la rue Henry Cousinou (vers la future école)

PRESENTATION DU PROJET

UN PÉRIMÈTRE BÂTI RECOMPOSÉ

Notre projet s'envisage comme une forme urbaine poreuse et diversifiée (schéma 01)

Partant de la volumétrie capable, et travaillant par soustraction, notre proposition est celle d'un périmètre bâti ouvert aux alignements et hauteurs variés, présentant une répartition volumétrique en cohérence avec son contexte et en particulier :

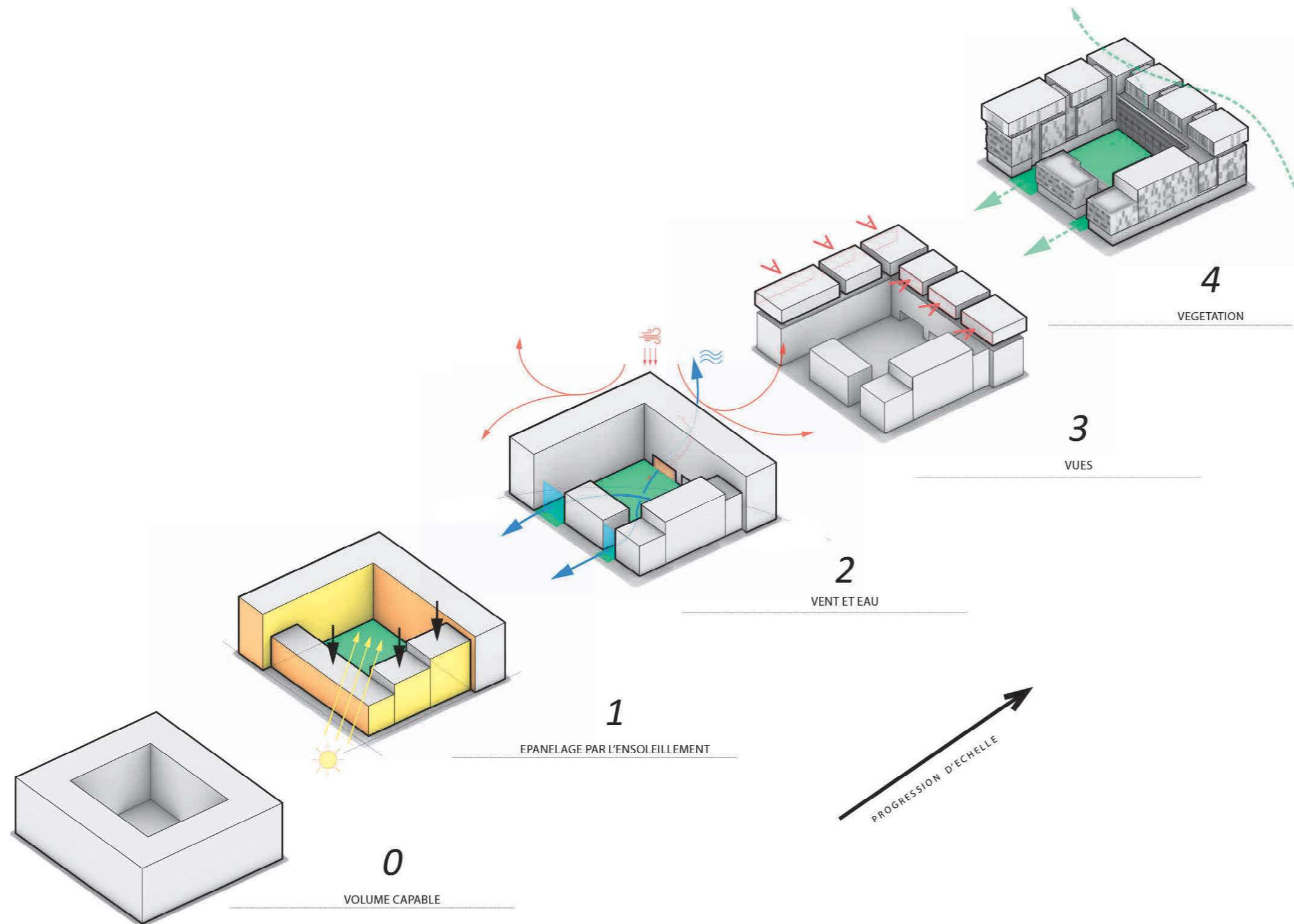
- La place centrale de la végétation cœur d'îlot en pleine terre
- L'ensoleillement par une réduction des volumes au Sud
- L'école et le parc au Nord et les vues vers la Bonne Mère et la côte au loin
- Les vents dominants et la disponibilité des circulations d'air en été
- Le vis à vis avec l'îlot voisin de l'autre côté de la rue Jean-Eugène Paillas
- La transparence hydraulique requise du socle

Les façades devront exprimer, plutôt que de grands ensembles, la juxtaposition de petites échelles, l'accumulation et la fragmentation de volumes.

Ruptures, fractures et percées permettront de réduire l'échelle perçue d'une part, et lire la profondeur de l'îlot d'autre part. Les vues traversantes sur le cœur d'îlot donneront des perspectives riches depuis l'espace public.

Côtés Nord et Ouest, les volumes hauts afin d'assurer la protection au mistral et ménager les plus belles vues vers le lointain, seront marqués par un socle commercial identifiable, contenant les aménités urbaines, puis un corps de bâtiment de 4 niveaux sur lequel viendront se positionner des volumes simples en toiture, des boîtes, assurant les vues lointaines, le dialogue avec le grand paysage, et la signature architecturale de l'îlot.

Côtés Est et Sud, de plus petits volumes viendront s'installer en bordure du jardin. Leur hauteur réduite laissera entrer largement le soleil en cœur d'îlot et limitera les masques solaires sur les étages bas.



DÉCOMPOSITION FORMELLE ET TYPOLOGIES

La décomposition volumétrique de l'îlot se poursuit à l'échelle architecturale, conformément aux principes cités précédemment, permettant de qualifier l'îlot diversifié, appropriable qui se distingue des typologies voisines. L'opération se formalise ainsi de la manière suivante :

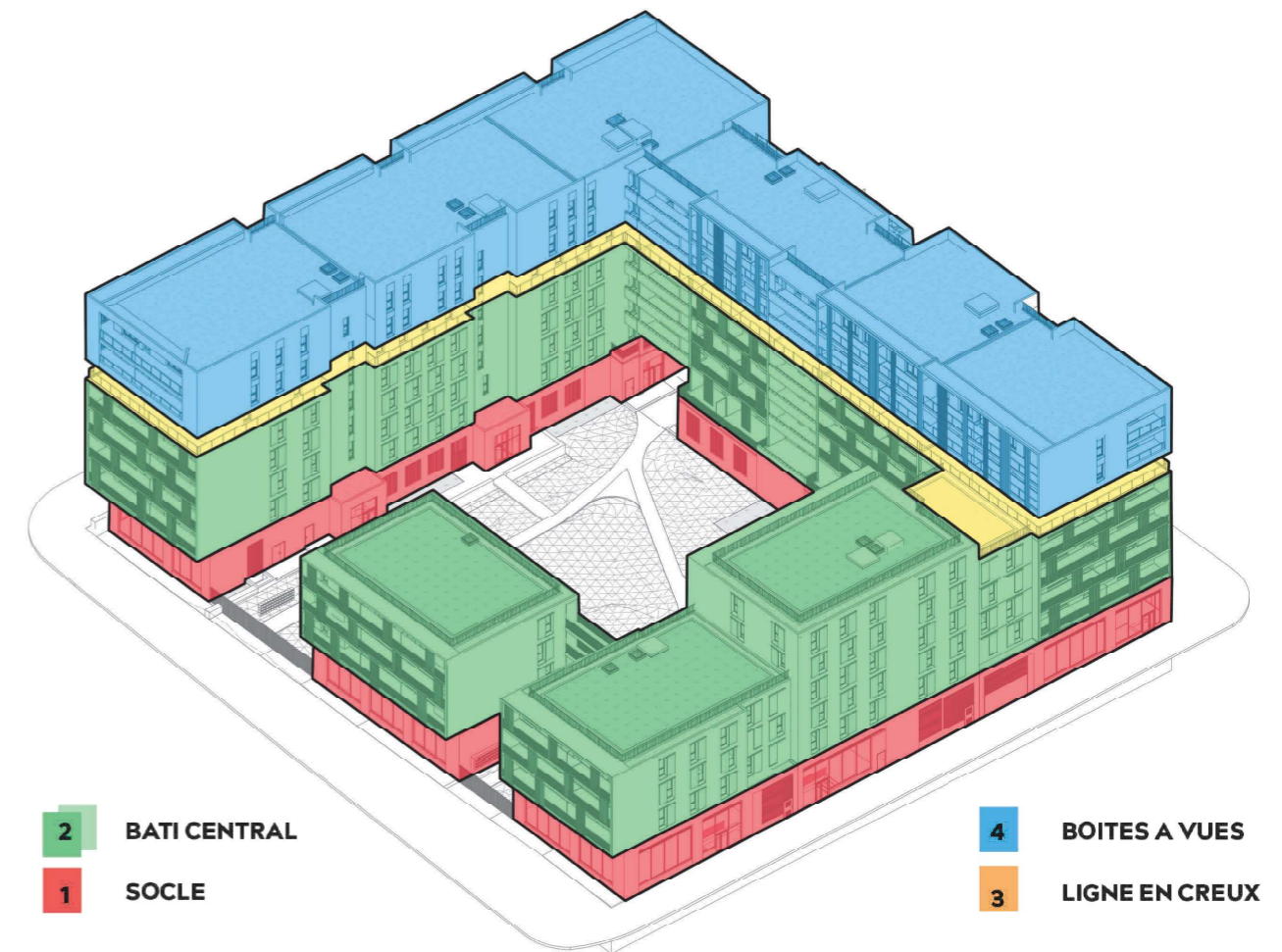
- **LE SOCLE (1) :** Il sera qualifié principalement des commerces sur la partie extérieure, donnant sur la voie publique et sur la partie intérieure (cœur d'îlot). Ils auront accès aux logements ainsi qu'aux locaux vélos et locaux techniques. D'une hauteur libre d'approximativement 4m50, largement vitrée, la façade commerciale constitue le linéaire Nord-Ouest et Sud-Est de l'opération ainsi que le socle des plots au Sud. Ce linéaire est interrompu par les percements du périmètre bâti qui permettent en particulier l'accès au cœur d'îlot. Côté Nord, sous le front bâti, un percement s'ouvre sur le mail et le parc.

La gestion du risque d'inondation par crues de l'Huveaune, formulée par le PPRI fixe au projet une altitude d'accès à +18.67 NGF pour les logements et le parking et +18.37 NGF pour les commerces. Cette cote entraîne la mise à niveau des jardins et des accès et au recours à des emmarchements qui s'intègrent dans le cœur d'îlot.

En résumé, si le socle se distingue par son traitement architectural, cette distinction relève avant tout des caractéristiques propres de ce niveau qui sont sa hauteur et sa fonction. Cette distinction est ensuite mise à profit de la composition d'ensemble dans le principe général de juxtaposition de volumes sur lesquels repose l'image d'un îlot hétérogène.

Dans l'objectif de décomposer les volumes construits, la partie résidentielle se présente sous la forme de 3 traitements différents :

- **BATI CENTRAL (2):** Cette partie qui commence en R+1 et arrive jusqu'en R+4 viendra créer le front bâti principal du projet. Nous pourrions différencier 2 traitements différents de ses façades : Une première façade beaucoup plus ouverte, qui d'un côté, viendra chercher la lumière avec sa perméabilité et ses espaces extérieurs et d'un autre côté viendra se protéger du soleil direct avec un tramage de brise-soleil en serrurerie. Les murs ainsi que les sous-faces des balcons seront traités avec un enduit ton ocre qui apportera un confort visuel supplémentaire. La deuxième façade aura un traitement totalement différent de la précédente, beaucoup plus fermée, elle sera ponctuellement percée par des menuiseries extérieures et ses volets coulissants viendront la dynamiser en créant un "mouvement aléatoire".
- **LIGNE EN CREUX (3) :** Ce niveau intermédiaire (R+5) viendra créer le lien entre la partie centrale (2) et les boîtes à vues (4), son horizontalité sera accentuée avec des garde-corps et des séparatifs en verre qui viendront apporter la continuité souhaitée.
- **BOITES A VUES (4):** les derniers étages du projet (R+6 et R+7) viendront créer un jeu de boîtes simples posées délicatement sur le corps principal du projet. Pour obtenir cet effet de légèreté, la totalité des boîtes seront traitées avec un enduit blanc. Aussi, nous utiliserons des garde-corps en verre et des brise-soleils très élancés qui apporteront plus de légèreté. Nous trouverons ces boîtes sur les façades Nord et Ouest du projet.



ENDUIT BEIGE

ENDUIT BLANC

GARDE-CORPS VERRE:
VERRE TRANSLUCIDE

GARDE-CORPS METALLIQUE
BARREAUDAGE GALVANISE

MENUISERIES PVC + VR
TEINTE GRIS FONCE

ENDUIT GRIS CLAIR

ENDUIT TON OCRE

BRISE-SOLEIL METALLIQUE
LAMES INCLINEES - TEINTE GRIS

BRISE-SOLEIL METALLIQUE
LAMES DROITES - TEINTE GRIS

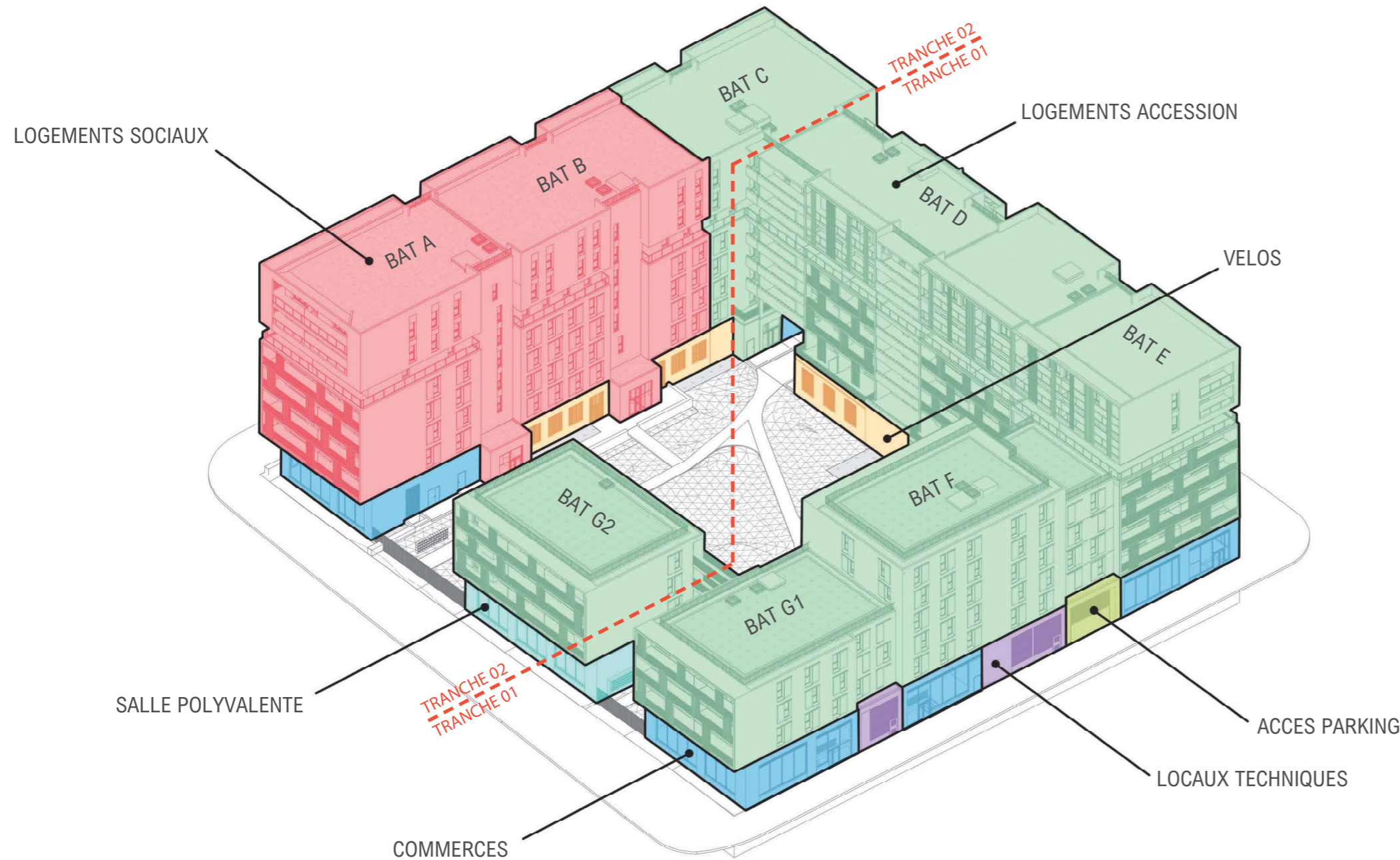
MENUISERIES PVC + VC BOIS
TEINTE GRIS CLAIR

MENUISERIES ALUMINIUM:
TEINTE GRIS FONCE

GARDE-CORPS METALLIQUE
LAMES INCLINEES - TEINTE GRIS







- SDP LOGEMENTS = 11 206 m²
- SDP COMMERCES = 1750 m²

SDP TOTALE = 12 956 m²

LOGEMENTS

TRANCHE 01

- Batiment D: 26 logements
- Batiment E: 38 logements
- Batiment F: 15 logements
- Batiment G1: 10 logements

TRANCHE 02

- Batiment A (social): 28 logements
- Batiment B (social): 21 logements
- Batiment C: 21 logements
- Batiment G2: 9 logements

TOTAL LOGEMENTS: 168 log

- T1: 3 log (2%)
- T2: 56 log (33%)
- T3: 74 log (44%)
- T4: 34 log (20%)
- T5: 1 log (1%)

COMMERCES

TRANCHE 01

- Batiment D: 170.40 m²
- Batiment E: 324.30 m²
- Batiment F: 147.50 m²
- Batiment G1: 205.10 m²

TRANCHE 02

- Batiment A: 211.20 m²
- Batiment B: 174.40 m²
- Batiment C: 253.00 m²
- Batiment G2 (salle polyvalente): 259.10 m²