

325

opération :

# HAIFA - Programme mixte

Construction d'une résidence séniors - Logements sociaux et accession - Crèche - Bureau de Poste

Avenue d'Haifa - 13008 Marseille

Maître d'ouvrage :

client [MO]

Vinci Immobilier Méditerranée

Le Sextius - 345 Avenue Wolfgang Amadeus Mozart  
13627 Aix en Provenceclient [MO]

13 Mars developpement

110 Rue du Commandant Rolland - La loge  
13008 Marseille  
info@13mars-developpement.comArchitectes :

Poissonnier Ferran

15, quai de Riveneuve  
13007 Marseille  
architectes@poissonnier-ferran.com

POISSONNIER FERRAN &amp; ASSOCIÉS

384 Architecture - Architecte collaborateur

15, quai de Riveneuve  
13007 Marseille  
agence@384architecture.frfluides [FL]OEVI  
148, Chemin des Aires  
83390 Puget-Ville  
celine.ducrexu@oevi.fr

Nicolas Murisasco - Architecte collaborateur

15, quai de Riveneuve  
13007 Marseille  
nicolas@murisasco-architecte.frthermique [BT]OEVI  
148, Chemin des Aires  
83390 Puget-Ville  
celine.ducrexu@oevi.frVRD [BVRD]Betem  
06.03.84.48.21  
F.penel@betem.frenvironnementNovacert  
10, Rue du Lieutenant Paraye - Espace Wagner - Bâtiment A2  
13290 Aix-en-Provence  
cedric.juvenelle@abnovo-group.comcontrôleur  
technique :bureau de contrôle [BCT]Qualiconsult  
7 - 9, Rue Jean Mermoz  
13008 Marseille  
eve.attia@qualiconsult.frcoordonnateur SPS [SPS]Qualiconsult  
7 - 9, Rue Jean Mermoz  
13008 Marseille  
eve.attia@qualiconsult.fr

autres :

géomètre [GEO]ATGTSM  
15, Traverse de la Gouffonne  
13009 Marseille  
atgtsm@atgtsmgéotechnicien [GT]Sol Conseil  
11, Rue René Cassin  
91300 Massy

document :

## Notice descriptive

### PC 04

échelle :

format papier : A3

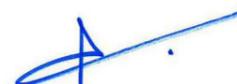
date création : 28/11/2023

n° du plan :

n° d'affaire	phase	émetteur	bâtiment	type	niveau	indice
325	PC	ARC				1

modifications :

28/11/2023	Dépôt PC initial	1
------------	------------------	---

  
**POISSONNIER FERRAN & ASSOCIÉS**  
 MARSEILLE  
 15, QUAI DE RIVE NEUVE - 13007 MARSEILLE  
 04.91.95.10.10  
 architectes@poissonnier-ferran.com



Avenue d'Haifa  
13008 Marseille

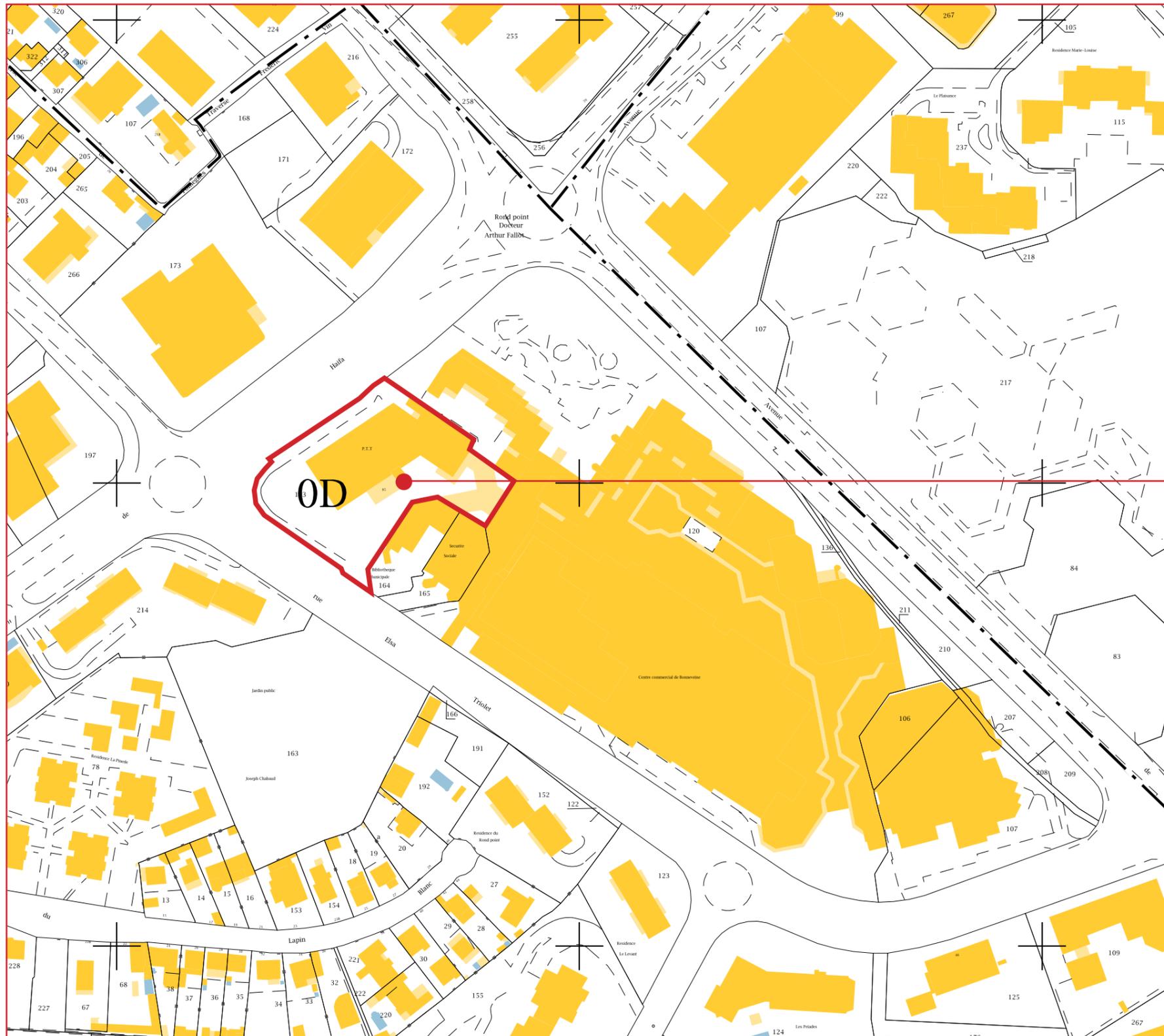


PLAN DE SITUATION

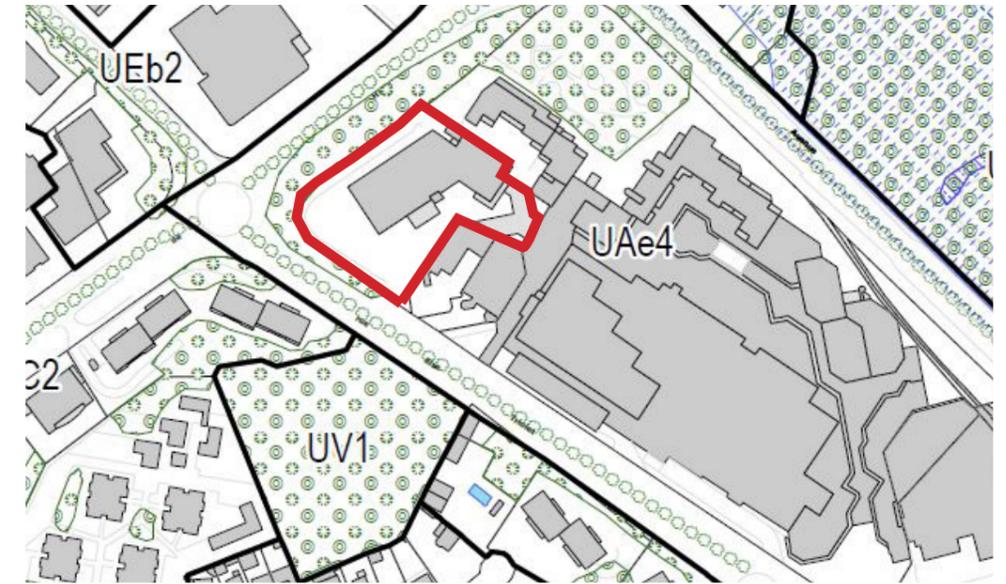
Maître d'ouvrage  	Architecte POISSONNIER FERRAN & ASSOCIÉS MARSEILLE	Construction d'une résidence séniors - Logements sociaux et accession - Crèche - Bureau de Poste Avenue d'Haifa - 13008 Marseille	Affaire : 325 - CARRE DE LA POSTE		Notice	
			Diffusion du 28/11/2023		<b>PC 04</b>	Page N°1
Indice 01 - PC Initial						

# ETAT INITIAL

## CADASTRE / ZONAGE PLUi



EXTRAIT CADASTRAL 1/2000ème



EXTRAIT PLANCHE PLUi

PARCELLE 845 D 139 : 5 018 m<sup>2</sup>



Maître d'ouvrage  	Architecte POISSONNIER FERRAN & ASSOCIÉS MARSEILLE	Construction d'une résidence séniors - Logements sociaux et accession - Crèche - Bureau de Poste Avenue d'Haifa - 13008 Marseille		Affaire : 325 - CARRE DE LA POSTE		Notice	
				Diffusion du 28/11/2023		<b>PC 04</b>	
				Indice 01 - PC Initial			

# ETAT INITIAL

## LE TERRAIN ET SES ABORDS

Actuellement le site est occupé par un centre de tri postal datant des années 1970.

La parcelle est minéralisée à 97%. Aucun arbre remarquable n'est à relever. Les espaces extérieurs, en enrobé, sont essentiellement dédiés à la circulation et au stationnement automobile.

A l'ouest, sur l'avenue d'Haïfa les abords immédiats sont caractérisés par des espaces publics plantés d'arbres de hautes tiges.

Au sud/est le bâtiment existant jouxte le centre commercial de Bonneveine. Cette jonction s'effectue notamment par une voie piétonne ouverte au public au nord de la parcelle.



VUE 01



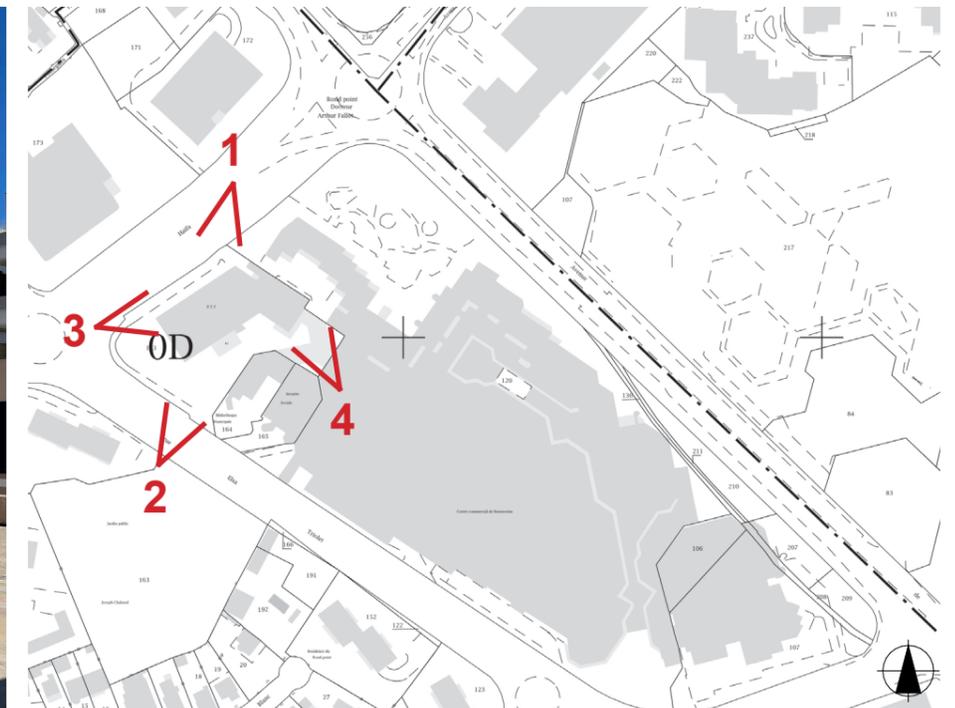
VUE 02



VUE 03



VUE 04



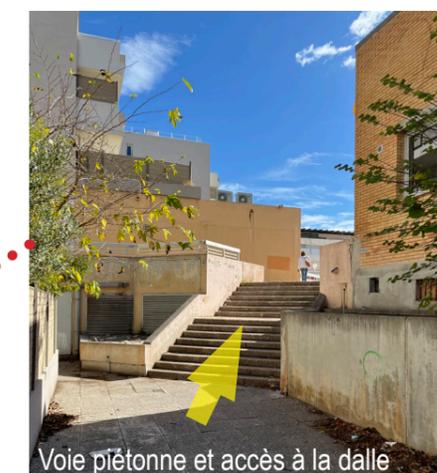
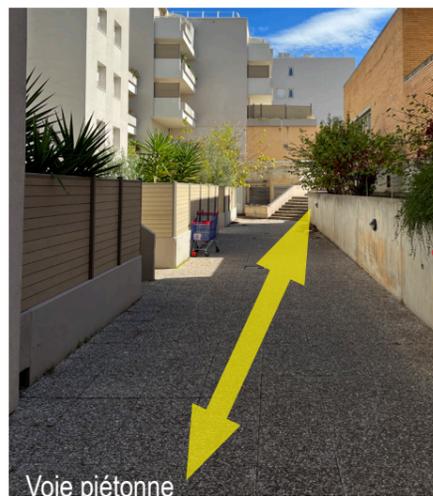
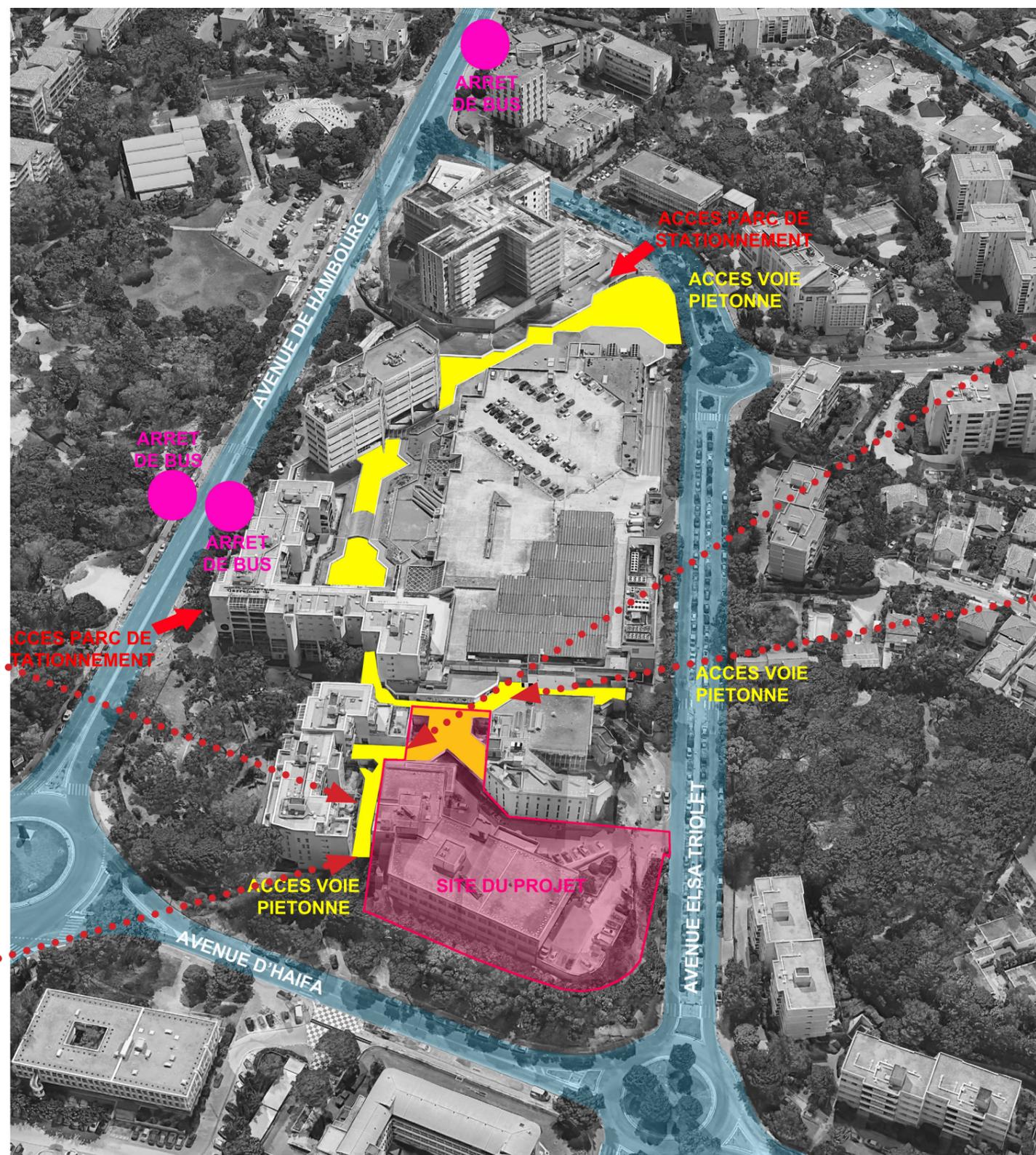
REPERAGE DES VUES

# ETAT INITIAL

## LE TERRAIN ET SES ABORDS

Cette voie piétonne dessert le centre commercial. Elle est ouverte à la publique circulation des piétons.

Par conséquent le statut de cette voie détermine les bandes constructibles imposées par l'article UA6 au regard de l'avenue Elsa Triolet, de l'avenue d'Haïfa et de la voie longeant la parcelle du projet sur l'emprise de celle contiguë cadastrée 845D120, desservant les fonds de parcelles riveraines cadastrées 845D164 et 845D165.

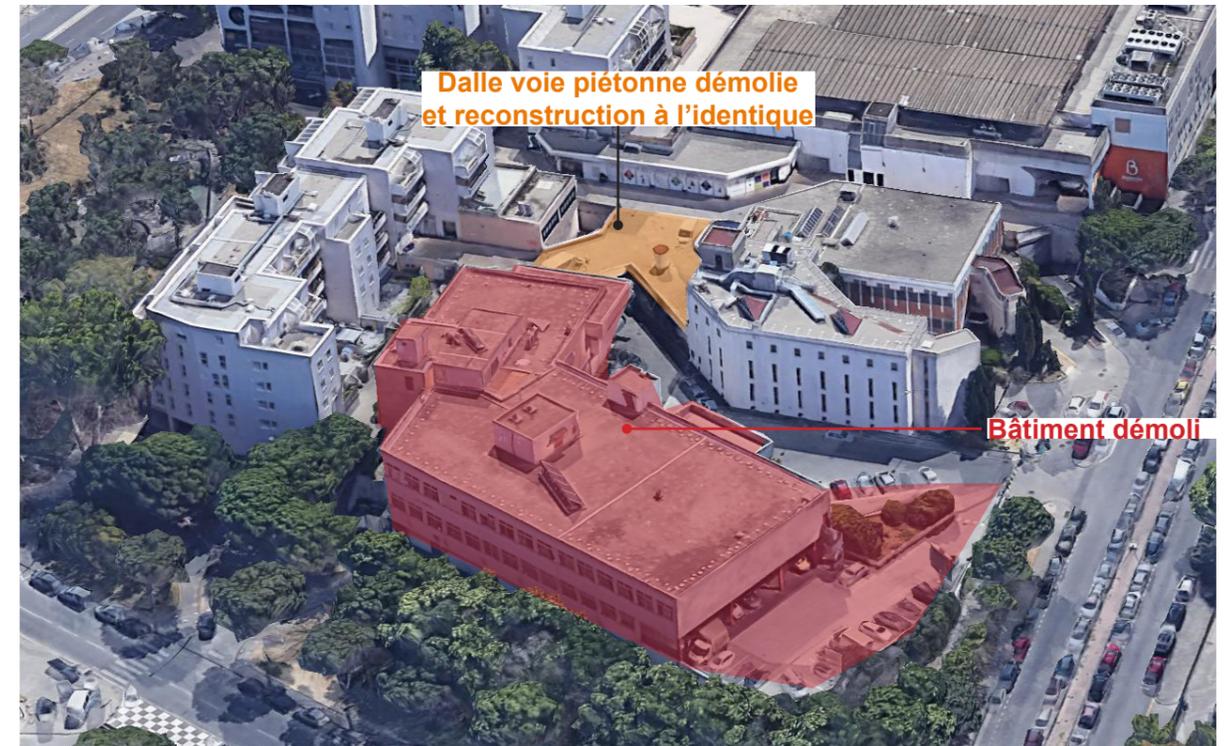
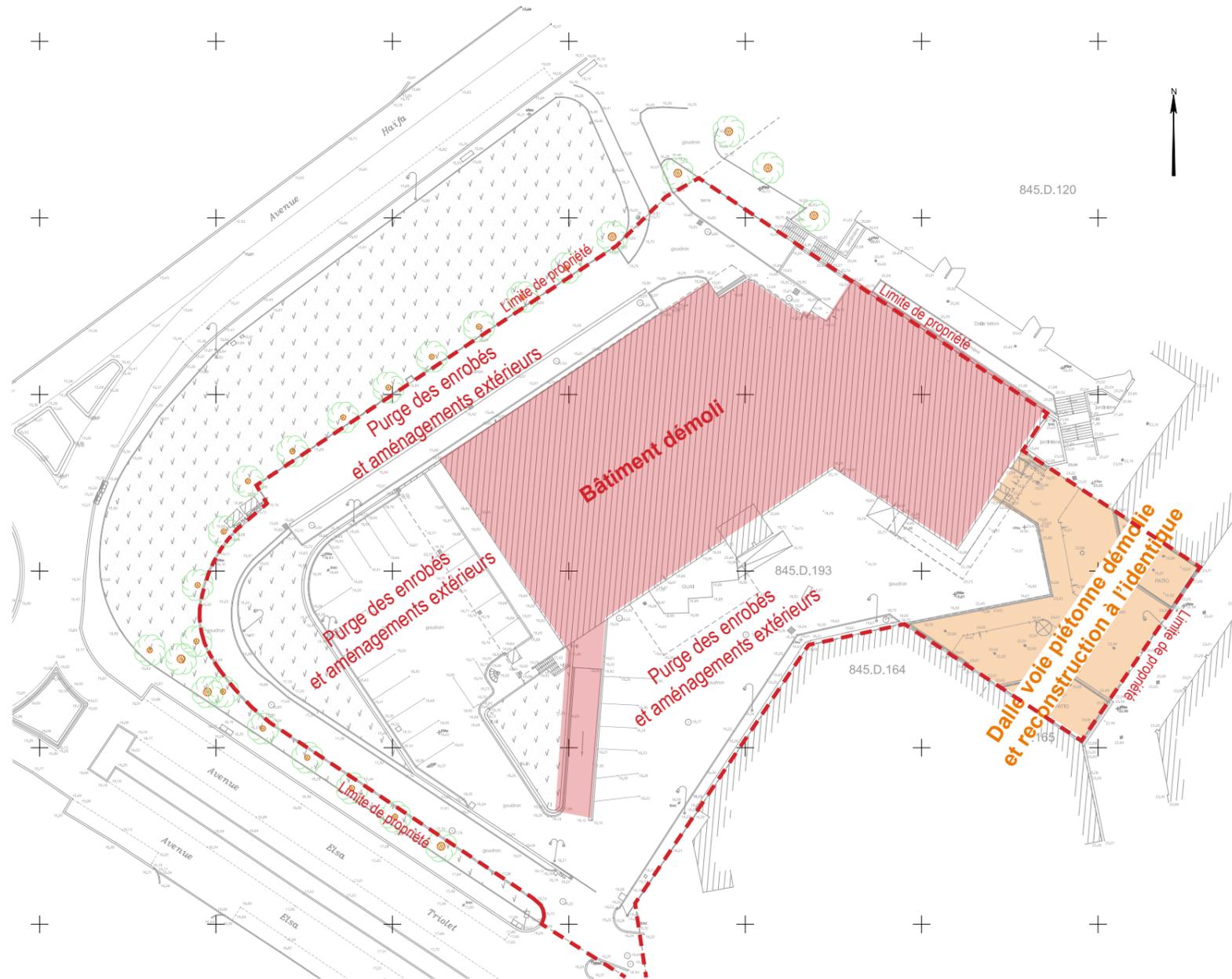




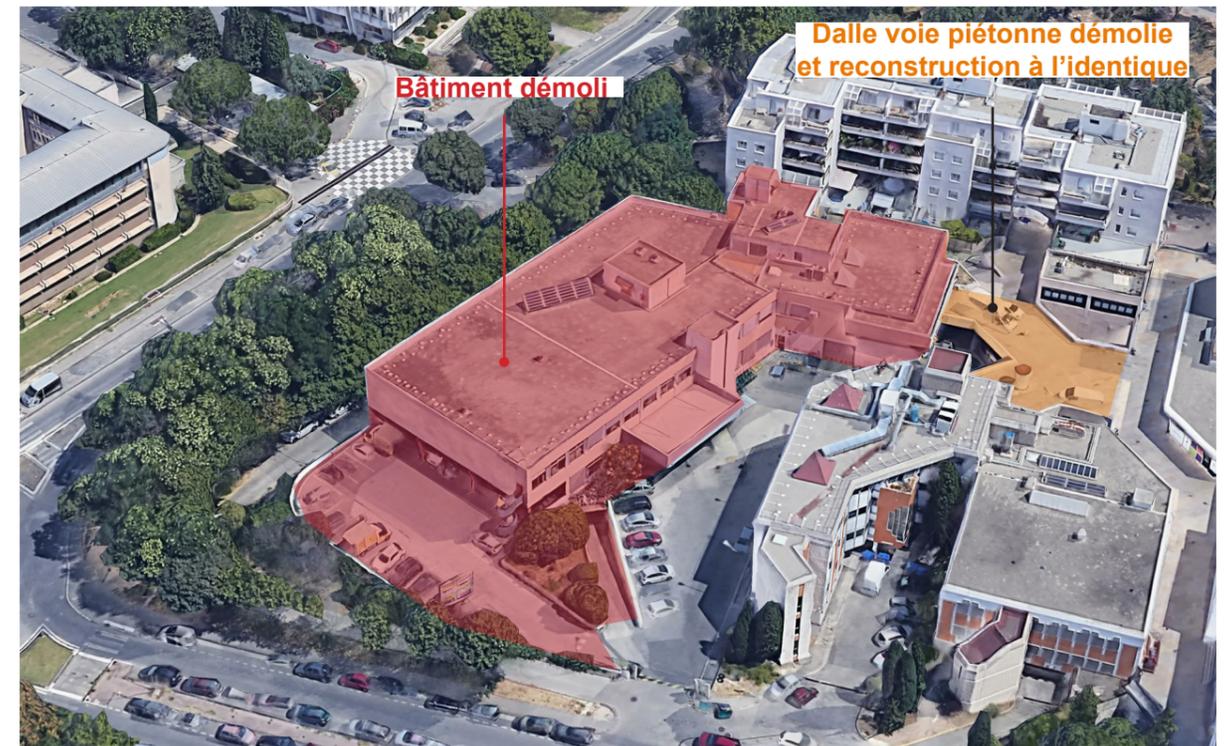
# PROJET DEMOLITIONS PREVUES

Dans le cadre du projet le bâtiment existant est démoli, y compris le niveau en demi-sous-sol. L'actuel niveau du parking semi-enterré sous le bâtiment correspondra un niveau fini du futur cœur de parcelle en pleine terre.

La dalle de voie piétonne publique qui opère la jonction entre l'avenue d'Haifa et le centre commercial est conservée et intégrée au projet.

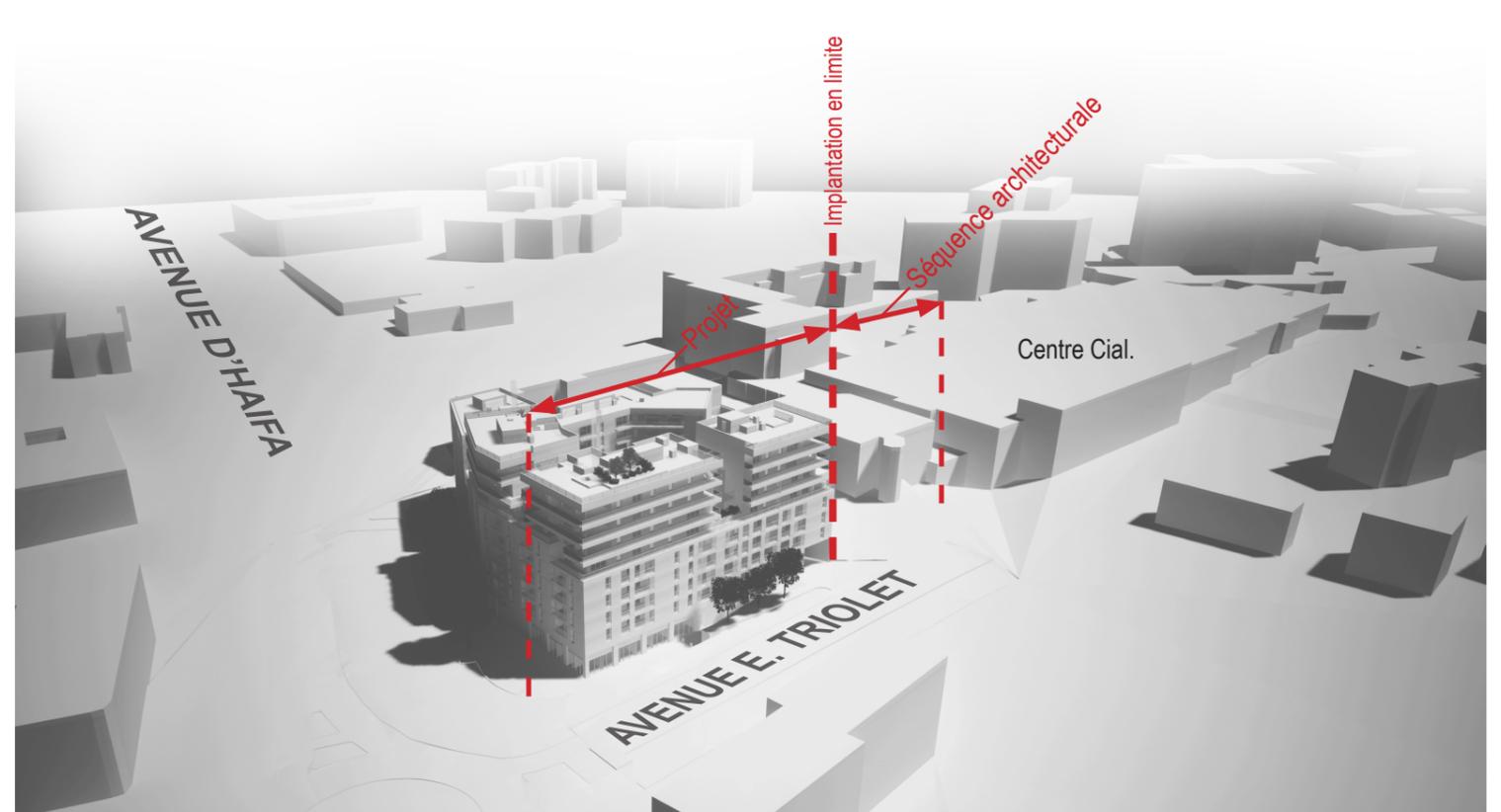


VUE 01



VUE 02





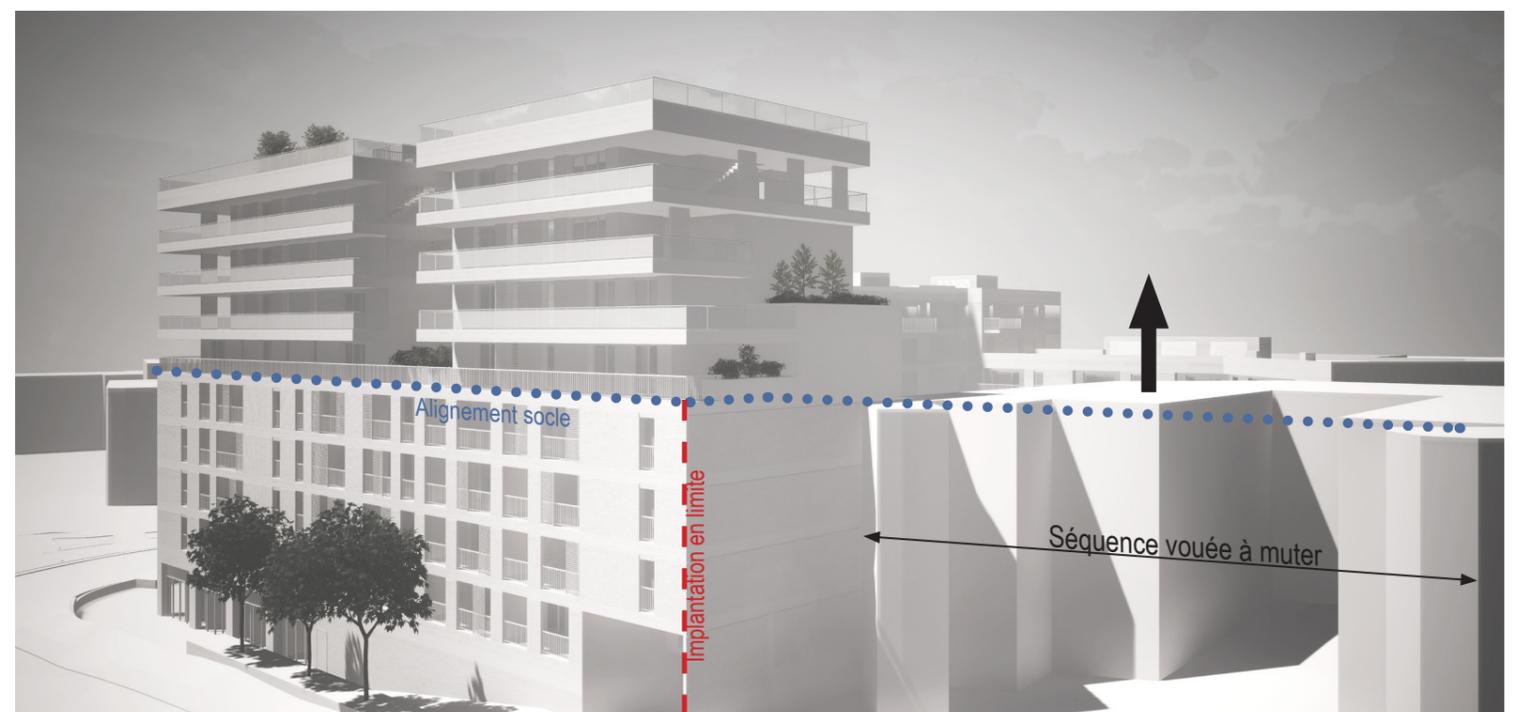
La séquence architecturale identifiée ci-dessus rentre dans le champ de la définition « *séquence architecturale basse ou hétérogène vouée à muter* ». Ces deux bâtiments situés sur les parcelles mitoyennes 164 et 165 ne présentent aucun intérêt architectural ni urbain et ne peuvent s'inscrire dans une optique de renouvellement et d'intensification urbaine telle que prévue par la zone UAe.

Nous constatons que les volumes bâtis sont en « dissonance » de gabarits avec l'environnement proche. Ces 2 parcelles bâties n'offrent au domaine public du piéton que des espaces de back-office qui se caractérisent par des rampes d'accès au sous-sol et des cours de services.

Bien au-delà de ces 2 gabarits bâtis en « dissonance » dédiés à la bibliothèque et l'ancienne CPAM, nous trouvons bénéfiques pour l'intérêt commun de reconstruire une continuité urbaine de gabarits mais surtout un socle en relation avec l'usage du piéton et l'accès à la dalle commerciale.

C'est dans ce sens que nous utilisons la notion de tissu voué à muter pour ce mitoyen au projet. Le projet proposé s'inscrit dans les illustrations de l'OAP des zones UAe et plus particulièrement celle relative à l'article UA5 sur le thème illustré de la rupture d'échelle.

Le bâtiment du futur projet est donc implanté contre les limites latérales. Cette implantation est conforme à l'article 7 de la zone UA : « *En l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique, les constructions sont implantées sur les limites latérales* ». De plus, cette implantation en limite latérale permet de gérer une continuité de façade urbaine sans créer de délaissés.



# COMPOSITION URBAINE

Retraits et linéaires

## Linéaire 1 : 40.97 m

Linéaire végétalisation requis (2/3) : 27.31 m

➔ Linéaire végétalisation projet en pleine terre : 27.95 m

## Linéaire total 2 : 44.83 m

Linéaire résidence seniors : 17.37 m

Linéaire végétalisation requis (2/3) : 11.58 m

Linéaire crèche : 17.46 m

Linéaire végétalisation requis (1/3) : 5.82 m

Total linéaire végétalisation requis : 17.40 m

Nota 10 m linéaires sur les 44.83 sont occupés pas des vides et locaux techniques.

➔ Linéaire végétalisation projet en pleine terre : 23.97 m

## Linéaire 3 : 28.95 m

Linéaire bureau de Poste : 21.50 m

Linéaire végétalisation requis (1/3) : 7.16 m

Nota 7.45 m linéaires sur les 28.95 sont occupés pas des vides.

➔ Linéaire végétalisation projet en pleine terre : 19.46 m

## Linéaire 4 : 49.99 m

Linéaire bureau de Poste : 21.25 m

Linéaire végétalisation requis (1/3) : 7.08 m

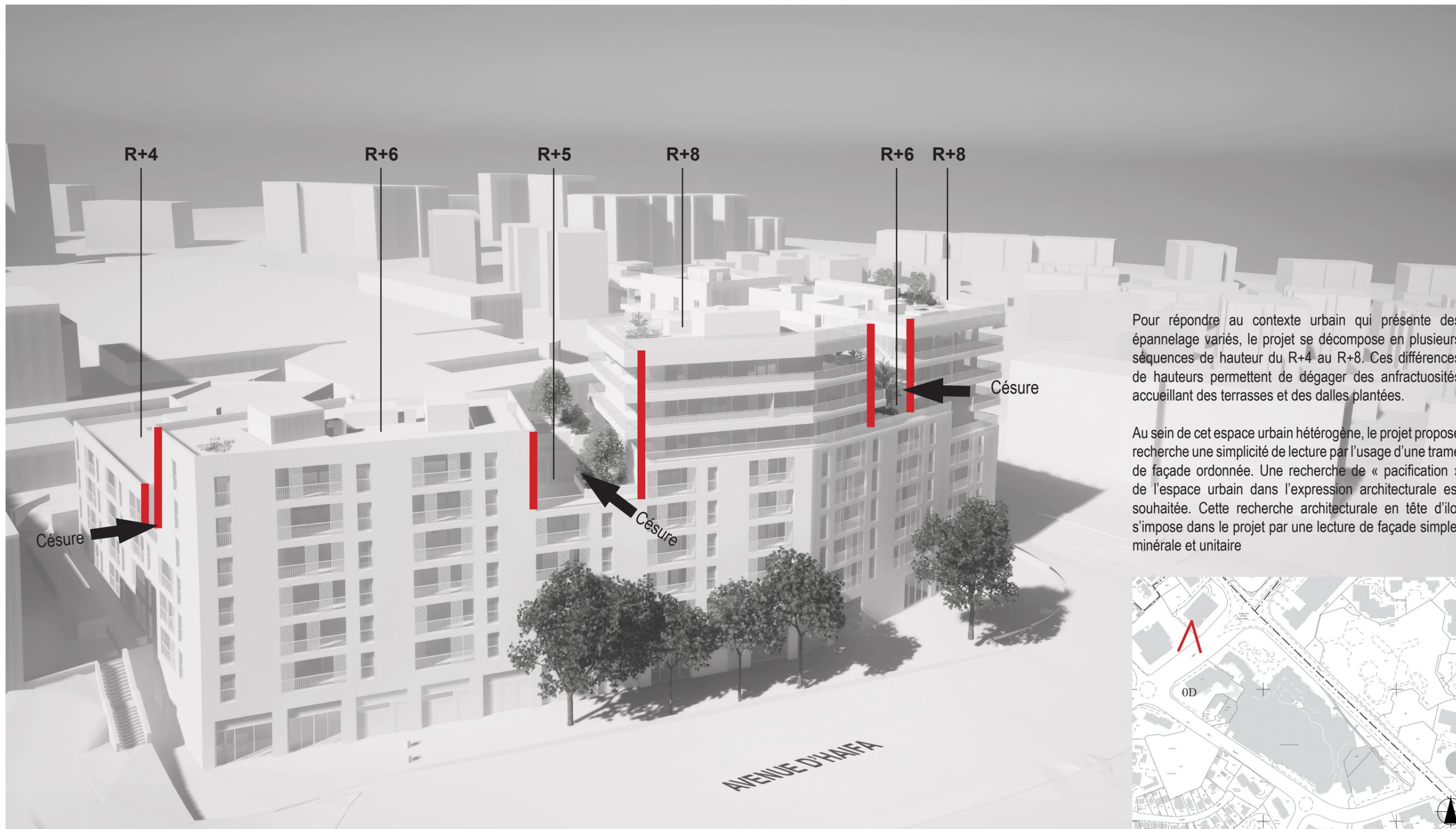
Nota 28.74 m linéaires sur les 49.99 sont occupés pas des vides, accès parking, locaux techniques et locaux vélos.

➔ Linéaire végétalisation projet en pleine terre : 22.40 m

Tous les retraits sont traités en pleine terre et végétalisés. Les retraits sur les linéaires 2, 3 et 4 sont supérieurs à 5,00 m et seront plantés d'arbres de hautes tiges. Le retrait du linéaire 1, inférieur à 5 mètres, sera planté de massifs moyens.

Chaque linéaire de façade est redécoupé en sous linéaire par des césures (**en rouge sur le document ci-contre**) dans le bâtiment. Ces césures fragmentent ainsi le bâtiment et permettent de dégager des terrasses communes et privatives plantées. Les longueurs de façade varient de 7.31 ml à 25.86 ml sur l'ensemble du projet.





Pour répondre au contexte urbain qui présente des épannelage variés, le projet se décompose en plusieurs séquences de hauteur du R+4 au R+8. Ces différences de hauteurs permettent de dégager des anfractuosités accueillant des terrasses et des dalles plantées.

Au sein de cet espace urbain hétérogène, le projet proposé recherche une simplicité de lecture par l'usage d'une trame de façade ordonnée. Une recherche de « pacification » de l'espace urbain dans l'expression architecturale est souhaitée. Cette recherche architecturale en tête d'ilot s'impose dans le projet par une lecture de façade simple, minérale et unitaire



LEGENDE :

- ① Béton lisse de teinte claire
- ② Béton texturé de teinte claire
- ③ Persiennes fixes et coulissantes
- ④ Garde-corps métallique à barreaudage vertical
- ⑤ Garde-corps en verre

Zoom sur façade sur rond-point

Maître d'ouvrage



Architecte

POISSONNIER FERRAN & ASSOCIÉS  
MARSEILLE

Construction d'une résidence séniors -  
Logements sociaux et accession - Crèche - Bureau de Poste  
Avenue d'Haifa - 13008 Marseille

Affaire : 325 - CARRE DE LA POSTE  
Diffusion du 28/11/2023  
Indice 01 - PC Initial

Notice

**PC 04**

Page N° 11

### RAPPEL DU REGLEMENT

Surface terrain : 5018 m<sup>2</sup>

Tranche 1 : 500x10% = 50 m<sup>2</sup>

Tranche 2 : 2500x20% = 500 m<sup>2</sup>

Tranche 3 : 2018x30% = 605,40 m<sup>2</sup>

➔ **Total surface pleine terre exigée = 1155,40 m<sup>2</sup>**

### PROJET

**3066,10 m<sup>2</sup>**

**Déduction** de l'emprise du bâtiment, des sous-sols, des édicules de ventilation, des murs de clôtures, de la projection verticale des balcons.

**791,90 m<sup>2</sup>**

**Déduction** des voies carrossables et surfaces imperméabilisées

**1160,00 m<sup>2</sup>**

**Espace de pleine terre projet**  
**Soit 1160,40 > 1155,40**

Les espaces de pleine de terre, en cœur d'îlot et en limite seront aménagés (cf. PC 02a) et plantés de 13 arbres ornementaux à port fastigié (Poirier, Chanticleer, Charme) et 14 arbres ornementaux de moyen développement - 3eme grandeur ( Micocouliers, Tilleuls, Camphriers, Savonnier ). Des massifs de plantes méditerranéennes viendront compléter les sujets de hautes tiges.

Les cheminements piétons à l'intérieur du cœur d'îlot, en stabilisé renforcé, seront perméables à plus de 50 %. Des bacs potagers, une aire de jeux pour enfant et des bancs d'agrément seront installés pour favoriser la qualité d'usage du projet.

