

OCTOBRE 2019

MARSEILLE (13)

PERMIS D'AMÉNAGER

ÎLOT SMARTSEILLE 2

Rue de Lyon

Rue André Allar

Rue Jean-Marc Mourançon

Maîtrise d'Ouvrage :
Société de projet SAS GLAM

Maîtrise d'Œuvre :
CoBe architecture, urbanisme et paysage
BETEM Infra



Sommaire

PLAN DE SITUATION - PA1	3		
NOTICE - PA2	4		
1. État initial, le terrain et ses abords	4		
2. Présentation du projet	5		
2.1 L'aménagement prévu			
2.2 Les espaces communs			
2.3 L'organisation viaire, les accès			
2.5 Les limites du terrain			
2.6 Les usages collectifs			
PLAN DE L'ÉTAT ACTUEL DU TERRAIN - PA3	12		
PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE - PA4	13		
BILAN DE LA CONCERTATION - PA4.1	14		
VUES COUPES - PA5	15		
ENVIRONNEMENT PROCHE - PA6	16		
PA6.1 - Vues aériennes du site du permis d'aménager	16		
PA6.2 - La rue de Lyon	17		
PA6.3 - L'avenue Roger Salengro	18		
PA6.4 - La rue André Allar	19		
PA6.5 - La rue Mouranchon	20		
ENVIRONNEMENT LOINTAIN - PA7	21		
PA7.1 - Le boulevard Christophe Moncada	21		
PA7.2 - L'avenue Roger Salengro	22		
PA7.3 - L'avenue Felix Zoccola - rue Edgar Quinet	23		
PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX - PA8	24		
1. Notice	24		
1.1 Note liminaire			
1.2 Voirie			
1.3 Assainissement en EU			
1.4 Réseau en EP			
1.5 Réseau en AEP/Défense incendie			
1.6 Électricité			
1.7 Télécoms			
		1.8 Éclairage	
		2. Plan des réseaux	26 à 33
		HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DU BÂTI - PA9	34
		ATTESTATION DE LA GARANTIE D'ACHÈVEMENT - PA11	35
		ENGAGEMENT ASL - PA12	36
		ATTESTATION ETUDE DE SOL - PA12.1	37
		ÉTUDE D'IMPACT - PA14	38
		ATTESTATION ICDE - PA16.2	38
		ATTESTATION DE DÉPÔT DU PERMIS DE DÉMOLIR - PA38	39
		DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAIN - PA42	40
		CONVENTION - PA43	40
		PLAN DE DIVISION - PA44	40
		ASL - PA45	40

SITUATION



bassin d'Arenc

La Cabucelle

Parc François Billoux

Les Fabriques

Périmètre ZAC littorale

Smartseille

M2 Métro Gèze

site EDF

rue Allar

bld du Capitaine Gèze

A55

Les Crottes

secteur Vintimille

ÎLOT SMARTSEILLE 2

rue de Lyon

T3

M2 Métro Bougainville

A557

Le Canet

Tour CMA-CGM

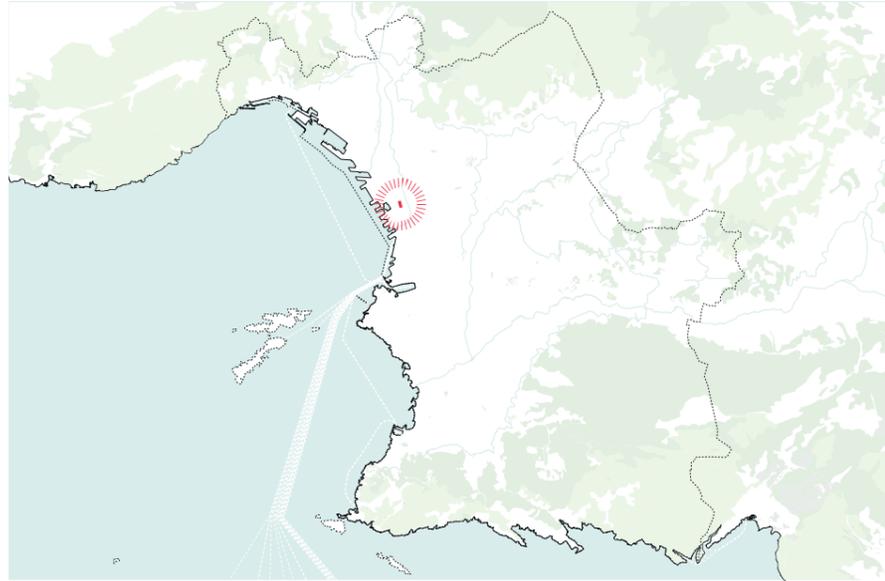
av Roger Salengro

Docks des Suds

bld Ferdinand de Lesseps

A7

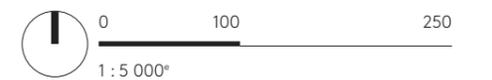
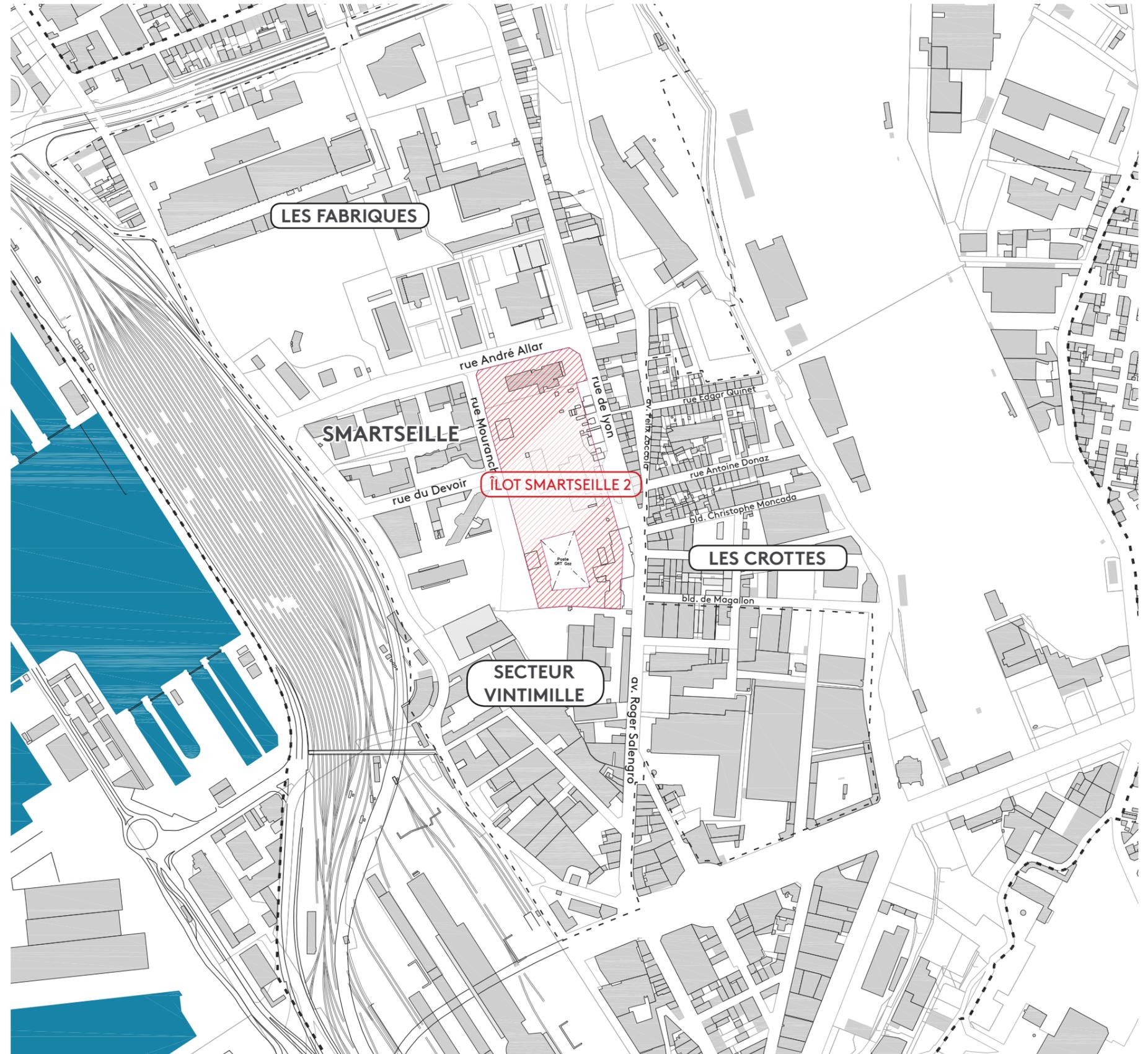
PLAN DE SITUATION - PA1



Références cadastrales :

- 901 | 11 : 1 rue André Allar / 39 rue de Lyon - 13015 Marseille 15^{ème}
- 901 | 30* : 25 rue de Lyon - 13015 Marseille 15^{ème}
- 901 | 31* : 27/31/33/35/39 rue de Lyon - 13015 Marseille 15^{ème}

* référence cadastrale issue du procès verbal de délimitation datant du 17/05/2019



1. État initial, le terrain et ses abords

Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants :

Le terrain de l'îlot Smartseille 2 se situe au nord de Marseille, dans le 15^{ème} arrondissement de la cité phocéenne. Au cœur de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée II et de la ZAC Littoral, l'aménagement de ce terrain prendra pleinement part à la dynamique en cours dans ce secteur et au projet global de requalification des quartiers nord de Marseille.

Le projet d'aménagement s'appuie sur les projets alentours et notamment sur la recomposition des espaces publics prévue dans le cadre de la ZAC Littorale mais également sur le projet d'extension Nord - Sud du réseau de tramway qui permettra une évolution profonde de la rue de Lyon (gabarit, usages, ambiance, desserte en TC...).

Le site est délimité à l'est par la rue de Lyon, voie structurante du nord de la ville qui fait le lien entre les quartiers Saint-Louis, de la Cabucelle, des Crottes et qui se prolonge au sud vers le centre-ville. A horizon 2023, la rue de Lyon accueillera également le prolongement de la ligne 3 du tramway marseillais. A l'ouest, le site est bordé par la rue Jean-Marc Mouranchon qui deviendra à terme un des axes nord-sud structurants pour le futur quartier. Au nord du site, la rue André Allar est une voie est-ouest de desserte du quartier.

Au cœur d'un espace bâti pluriel et en pleine mutation le site jouxte des quartiers aux identités urbaines propres.

A l'est de la rue de Lyon, le quartier des Crottes est le témoin de l'histoire du territoire et de sa composition urbaine autour de noyaux villageois à l'instar des quartiers de la Cabucelle au nord ou du Canet à l'est du site.

Caractérisé par son église, sa place, ses anciennes usines et ses habitants, le quartier des Crottes fut le creuset des industries alimentaires et métallurgiques au carrefour des grandes infrastructures ferroviaires et portuaires de la ville.

Au nord du site, se développe le quartier des Fabriques qui vise à redynamiser le secteur du Marché aux Puces autour d'un tissu d'artisanat, de commerces de proximité, d'équipements et d'une offre de logements, de bureaux et d'espaces de coworking.

A l'ouest de la rue Jean-Marc Mouranchon, le projet Smartseille, porté par Eiffage, participe à la redynamisation du quartier par le développement d'une offre nouvelle de logements, hébergements hôteliers, commerces et d'équipements dans le cadre d'un projet pionnier d'écocité méditerranéenne.

Au sud du site, le secteur Vintimille, un espace de 12 hectares à

l'arrière de la zone portuaire est appelé à muter dans le sillage du futur tramway et des quartiers des Fabriques et de Smartseille.

De par son passé industriel, le site était jusqu'alors peu propice au développement de la nature. Le patrimoine paysager y est donc assez restreint. Cependant, situé à l'arrière de la zone portuaire, ce secteur pourra profiter de vues lointaines vers la mer Méditerranée. Le projet de la future corniche porté par Euroméditerranée II vise à redéfinir et à renforcer le rapport ville/mer peu présent dans les quartiers Nord.

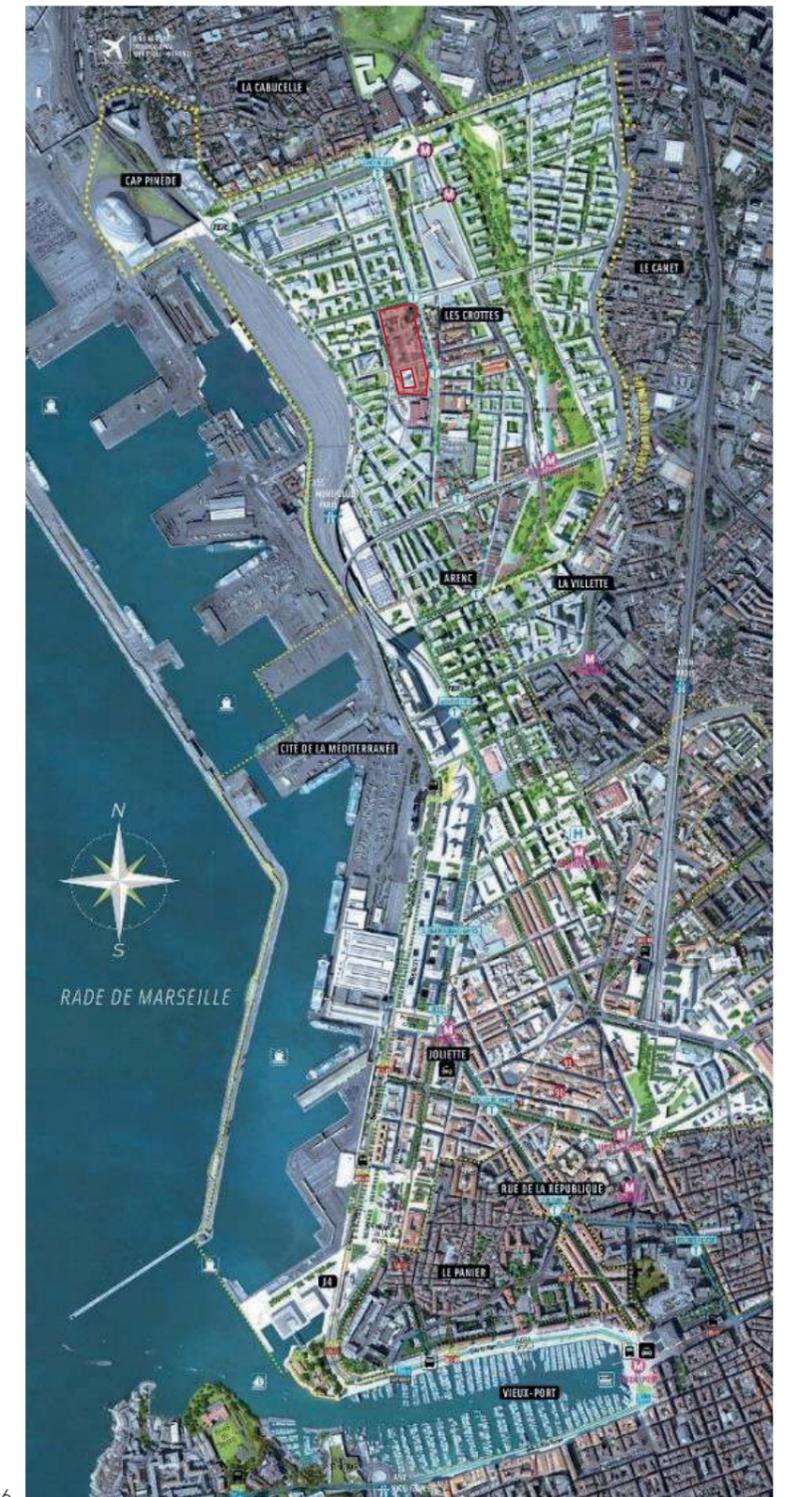
Le site de l'îlot Smartseille 2 se situe donc à l'articulation entre noyau villageois des Crottes et secteurs en cours de développement. Il aura vocation à être le catalyseur des énergies et des projets connexes afin d'enrichir le trait d'union entre le nord de Marseille et son centre-ville.

Sur l'îlot Smartseille 2 se trouve aujourd'hui un poste de détente de gaz au sud ainsi que plusieurs bâtiments à vocation industrielle. La végétation est très peu présente sur le site hormis à l'ouest, le long de la rue Jean-Marc Mouranchon, où quelques sujets à croissance lente sont présents (pins et cèdres). Ces arbres existants ont pour certains l'avantage d'être situés dans la zone non sylvandi dans laquelle il ne serait plus possible de planter du fait de la présence des canalisations de gaz passant à proximité.

Le long de la rue de Lyon, sont également implantées trois maisons individuelles ainsi que quelques arbres. Cependant, certains sont situés sur le tracé du futur Tram. Enfin, au nord du site se trouve un bâtiment de bureau appartenant à ENGIE/GRDF.

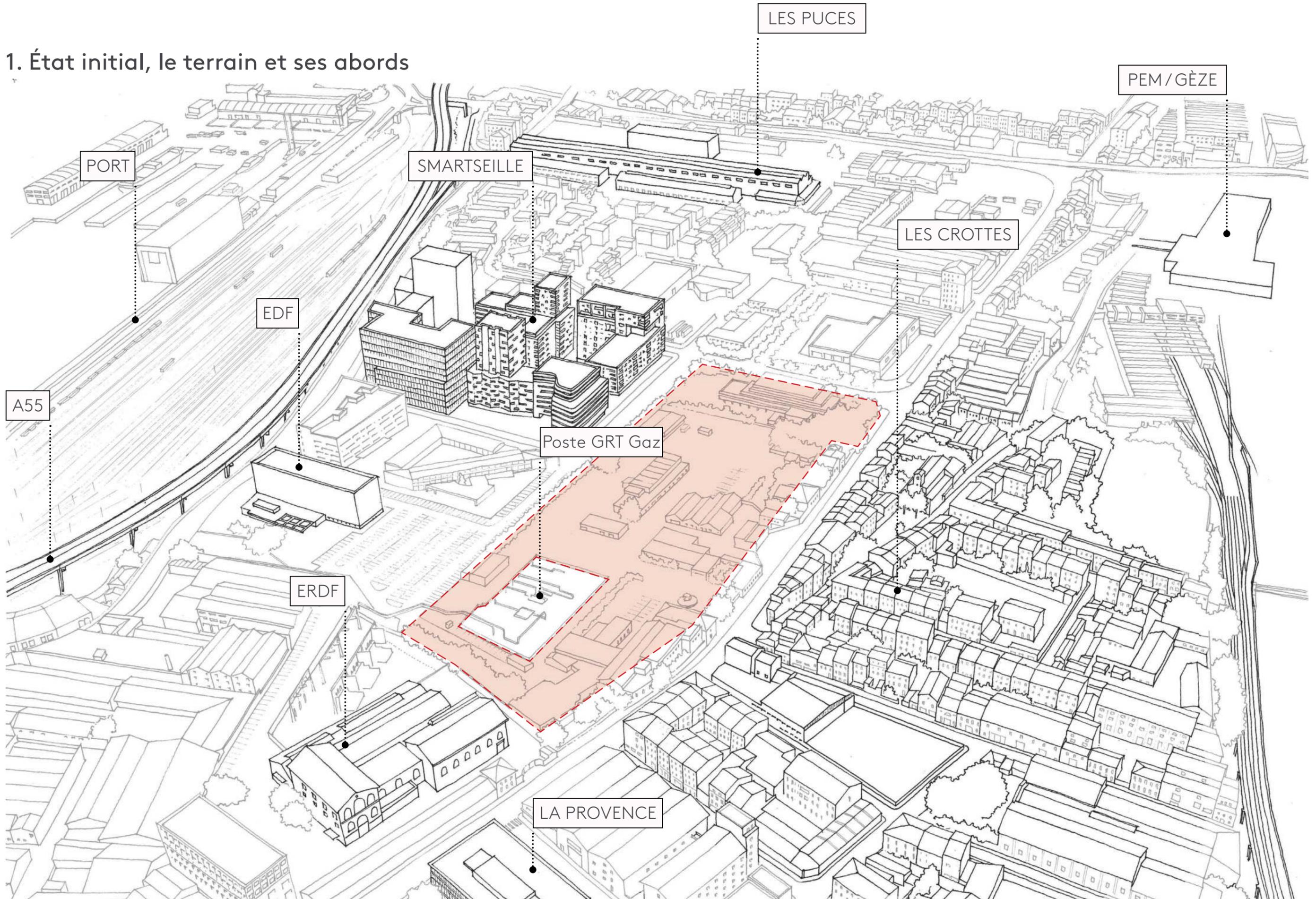
Un permis de démolir (hors parcelle ENGIE/GRDF) a d'ores-et-déjà été déposé en date du 18/07/2019.

Certains arbres devront être supprimés mais le pétitionnaire s'engage, dans la mesure du possible, à étudier leur transplantation sur site et en cas d'impossibilité technique, d'assurer leur compensation en supplément de ce que prévoit le PLU/PLUi.



Plan guide d'Euroméditerranée, 2016

1. État initial, le terrain et ses abords



2. Présentation du projet

2.1 L'aménagement prévu

Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Pétitionnaire : Société de projet SAS GLAM

Le projet d'aménagement se développe sur un site de 29 397 m² environ et prévoit d'accueillir de nouvelles constructions totalisant au maximum 55 000 m² de surface de plancher. Le projet pourra être redécoupé en maximum 15 lots.

Le quartier sera composé majoritairement de logements, et favorisera au maximum les typologies traversantes avec des espaces extérieurs généreux. La programmation pourra être enrichie d'une programmation complémentaire et mixte (commerces, bureaux, équipements,...). Une attention particulière sera portée sur les rez-de-chaussée pour que ceux-ci participent au mieux à l'animation du quartier et des espaces extérieurs.

Le stationnement sera réalisé essentiellement en infrastructure et sous les bâtiments afin de maximiser la pleine terre en coeur d'îlot. Ces derniers seront ainsi largement plantés avec des arbres de haute tige et des cépées. Ces aménagements devront permettre de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le projet portant sur l'emprise du permis d'aménager sera réalisé à la carte, en coordination avec l'EPAEM et son urbaniste. Le demandeur répartira librement la surface de plancher des différents lots.

Chaque permis de construire déposé dans l'emprise du présent Permis d'Aménager respectera le PLU puis le PLUi à sa date d'entrée en vigueur.

Comment sera aménagé le terrain ? Ce qui est modifié/supprimé ?

L'ensemble du site sera nivelé de manière à permettre son aménagement. Le raccord avec les nivellements des projets alentours sera réalisé (raccords au nivellement projeté sur la rue de Lyon avec l'arrivée du tramway, au nivellement prévu par la MOE travaillant sur la rue André Allar reprofilée dans le cadre de l'aménagement d'Euromed II et de la future traverse de l'Extension, et au nivellement de la voie nouvelle prévue au niveau de l'emplacement réservé 15-758).

Les espaces extérieurs des opérations immobilières seront plantés d'arbres et de cépées. Dans la mesure du possible, les arbres situés

le long de la rue Jean-Marc Mouranchon seront conservés. Pour les arbres devant être supprimés, le pétitionnaire s'engage, autant que faire se peut, à étudier leur transplantation sur site.

Le sol actuel du terrain en enrobé sur sa quasi totalité sera supprimé. Cela contribuera à la désimperméabilisation du site. Tous les bâtiments, mur d'enceintes, murs, murs bahuts présents aujourd'hui sur le terrain seront à démolir.

Il résultera de l'aménagement du site une augmentation substantiel de la surface de pleine terre.

Pour les démolitions se référer à la pièce PA38.

Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Le site du présent permis d'aménager est ceinturé d'emplacements réservés figurants sur les pièces graphiques du PLU de Marseille (axe nord-sud de la traverse de l'Extension et élargissements des rues André Allar et de Lyon). Un dernier emplacement réservé traverse l'emprise du PA d'est en ouest, au nord du poste de détente GRT Gaz. Celui-ci correspond à la création d'une voie publique nouvelle inscrite dans le projet d'extension d'Euroméditerranée et permettra de relier le projet de la corniche et la rue de Lyon.

Ces emplacements réservés sont au bénéfice de l'EPA Euroméditerranée.

La zone non sylvandi due à la servitude de la canalisation de gaz DN-400, le long de la rue Jean-Marc Mouranchon, sera cédée en partie à l'EPA Euroméditerranée (bande ouest de la servitude). L'autre partie, à l'est de la servitude, sera aménagée par une voie pompier d'une largeur de 6m environ correspondant à l'équipement commun du PA.

Dans le même souci de prise en compte des servitudes liées aux canalisations de gaz, l'aménagement d'une place pourrait être réalisé au sud de l'emplacement réservé ER 15-758, au niveau de la servitude liée à la canalisation DN-250 (zone non constructible).

De fait, le pétitionnaire s'engage à respecter les servitudes d'utilité publique liées au poste de détente GRT Gaz et aux réseaux

traversant le site.

Par ailleurs, le projet d'aménagement, qui reste à définir précisément, prévoit la création de nouvelles liaisons physiques ou visuelles. Elles permettront de rendre cet îlot, aujourd'hui enclavé, plus perméable afin de favoriser les liens est-ouest et de faciliter les cheminements piétons de la future corniche vers la ligne de tramway, rue de Lyon, le quartier des Crottes et le futur parc des Ayyalades.

La rue du Devoir pourrait ainsi se prolonger d'est en ouest à travers le site afin de relier la future corniche à la rue de Lyon et son tramway. Une seconde traverse, située plus au nord, permettrait de relier l'îlot Smartseille à l'église et sa place au cœur du quartier des Crottes, via la traverse Etienne Brondino existante.

Le projet d'aménagement prévoit également la création d'une liaison pour les modes doux (piétons, cycles, etc.) au sud du poste de détente GRT Gaz, comme indiqué dans l'OAP n° MRS-05. Cette traverse connectera à terme la «traverse de l'Extension», qui irrigue le projet Euroméditerranée II du nord au sud, à la rue de Lyon, au plus près de la station de tramway projetée.

Sur la rue Jean-Marc Mouranchon, des volumétries hautes seront favorisées afin de répondre aux gabarits de l'îlot Smartseille et de profiter des vues sur la mer depuis les logements. La programmation et le traitement architectural des rez-de-chaussée de ces bâtiments permettront d'animer l'équipement commun qui longe la rue.

Sur la rue de Lyon, des volumétries plus basses seront privilégiées, conformément au PLU et afin de répondre au gabarit de la rue et des constructions existantes dans le quartier des Crottes. Les rez-de-chaussée proposeront une programmation capable de créer un linéaire actif et animé le long de l'axe.

De manière générale, les espaces communs du futur quartier, le cœur d'îlot et les toitures de la plupart des futurs bâtiments seront largement végétalisés. Lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, les toitures terrasse blanches avec un haut albédo seront privilégiées - méthode «coolroof», (membranes réfléchissantes, enduits /peinture réfléchissant, graviers blancs...) pour augmenter la réflectivité des toitures et ainsi lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

2. Présentation du projet

2.2 Les espaces communs

Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ?

Décrivez le traitement végétal et minéral de ces voies et espaces ?

Équipement commun :

L'équipement commun du présent permis d'aménager est constitué d'une bande de 6 m de large (1 m d'accotement / 4 m de voie / 1 m d'accotement) sur environ 174 m de long. Cette bande longe à l'Est les futures façades principales des bâtiments qui seront créés dans le cadre du présent PA.

A l'Ouest, l'équipement commun est longé par un espace qui sera cédé ultérieurement à l'EPAEM pour permettre la création d'espaces publics conformément au schéma directeur de la ZAC Littorale.

En plus de permettre la desserte piétonne des bâtiments s'ouvrant dessus, l'équipement commun aura également la fonction de voie échelle. Il permettra ainsi d'assurer si besoin la desserte incendie des bâtiments. La structure de la voie respectera la réglementation en vigueur en matière de portance et de résistance au poinçonnement. Les dessins précis de l'aménagement seront réalisés en coordination avec l'EPAEM et sa maîtrise d'oeuvre d'espace public.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés indiqués sur le document graphique du PLU de Marseille seront réalisés par une MOE indépendante du pétitionnaire du présent permis d'aménager et sous maîtrise d'ouvrage EPA EuroMéditerranée, Métropole Aix-Marseille-Provence ou autres intervenants pouvant être amenés à agir dans le périmètre de la ZAC.

Traverses est-ouest :

Les espaces collectifs est-ouest seront traités de manière à maximiser la pleine terre et l'infiltration des eaux pluviales. Ils seront également largement plantés pour maximiser le couvert ombragé et ainsi limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les matériaux :

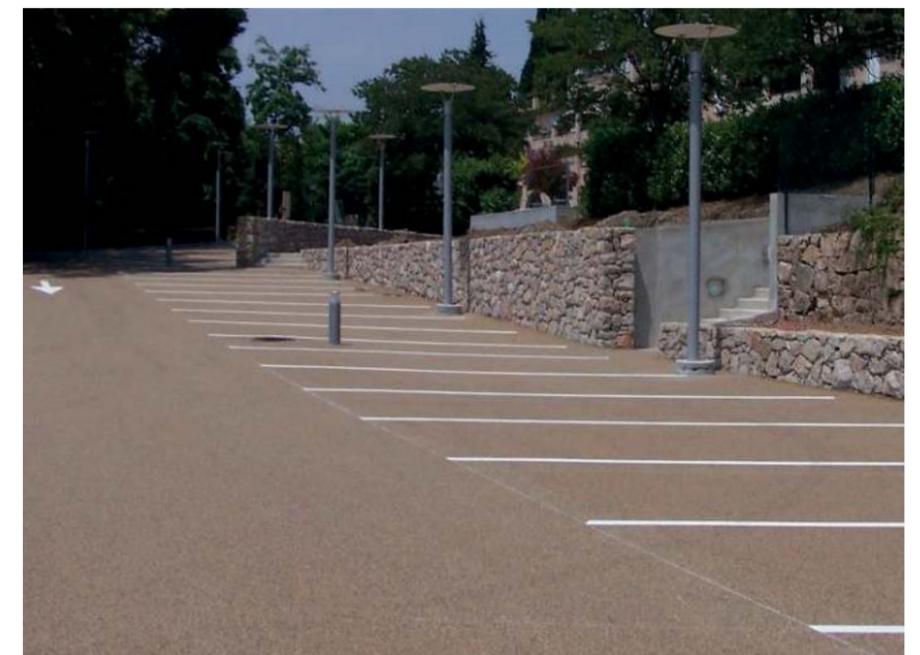
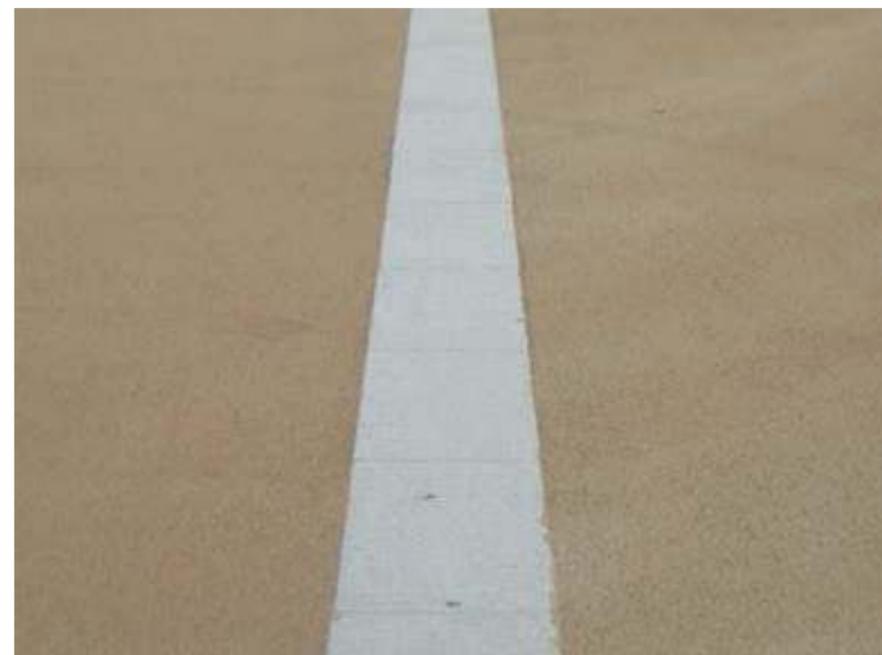
Les matériaux utilisés seront durables dans le temps et s'inscriront dans une démarche low cost-easy tech. Ils respecteront les prescriptions de l'EPA Euroméditerranée et de son architecte-urbaniste coordinateur de manière à maintenir la cohérence des aménagements extérieurs privés et publics du secteur.

Le pétitionnaire s'engage à choisir des matériaux permettant de ne pas amplifier les îlots de chaleur urbain (ICU) ceci grâce à des

Références de matériaux de voie échelle avec un albedo élevé :



Granit clair européen type Blanc Atlantique ou calcaire - Ratio surface minérale 100%



Enrobés clairs type Végécol, Sequoia ou autre - Ratio surface minérale 100%

2. Présentation du projet

2.2 Les espaces communs

Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ?

Décrivez le traitement végétal et minéral de ces voies et espaces ?

matériaux adaptés et en favorisant la part du végétal et la part de surface perméable.

Une diminution de l'intensité des ICU est possible lorsqu'on a recours à des matériaux clairs, caractérisés par des albédos élevés. Les revêtements des espaces publics, légèrement colorés, voire blancs, peuvent ainsi participer à l'augmentation des albédos et donc à la diminution des îlots de chaleur. Une attention sera portée au fait que les matériaux clairs présentent l'inconvénient de participer à l'éblouissement des usagers (augmentation du couvert ombragé à prévoir) et aux possibles échaudures des arbres (protection des troncs à prévoir).

Les matériaux seront adaptés en fonction des futurs usages prévus en rez-de-chaussée des bâtiments et des lieux où les flux seront les plus importants comme au niveau des débouchés des liens est-ouest.

Les liants naturels seront privilégiés que ce soit pour les enrobés ou les stabilisés.

Les références données ci-dessous devront être harmonisées avec l'EPAEM et sa maîtrise d'oeuvre, la ville, marins-pompiers de Marseille ...

Les plantations :

Si pour des raisons d'emprises disponible, l'équipement commun ne pourra pas être généreusement planté, les espaces privés seront quant à eux plantés. L'évapotranspiration des arbres et des végétaux contribuera à faire baisser la température et donc à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

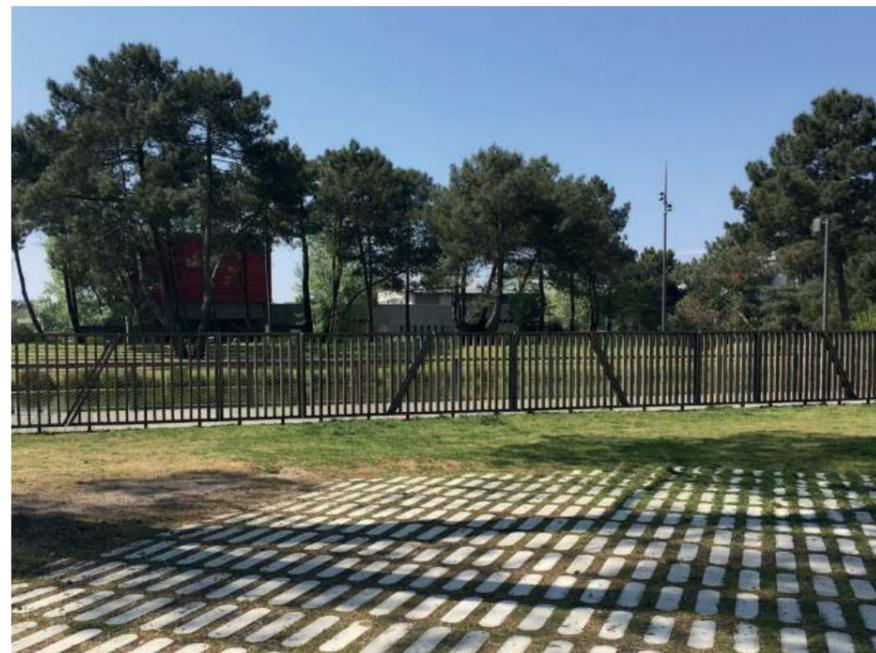
Un travail spécifique sera réalisé par un paysagiste de manière à adapter les plantations à la crise climatique.

Le choix des essences des trois strates (herbacée, arbustive et arborée) sera important pour garantir la reprise végétaux. Un travail sera mené sur la continuité écologique des secteurs de plantation dans le périmètre du Permis d'Aménager grâce à des fosses de plantation continues. L'objectif sera de permettre à la vie bactérienne de la terre végétale de se développer et ainsi permettre le bon développement de la végétation et donc de la biodiversité associée.

Un travail sur le substrat et son épaisseur la mieux adapté sera réalisé pour limiter le recours à l'arrosage automatique. Un paillage des secteurs plantés sera réalisé pour offrir au sol un microclimat favorable (rétention de l'eau et de l'humidité, régulation de la température).



Sol en sable stabilisé renforcé avec le liant naturel - Ratio surface minérale 100%



Dalles préfabriquées type REDES de chez Escofet ou pavés joint gazon - Ratio surface minérale/surface végétale 60/40

2.3 L'organisation viaire, les accès

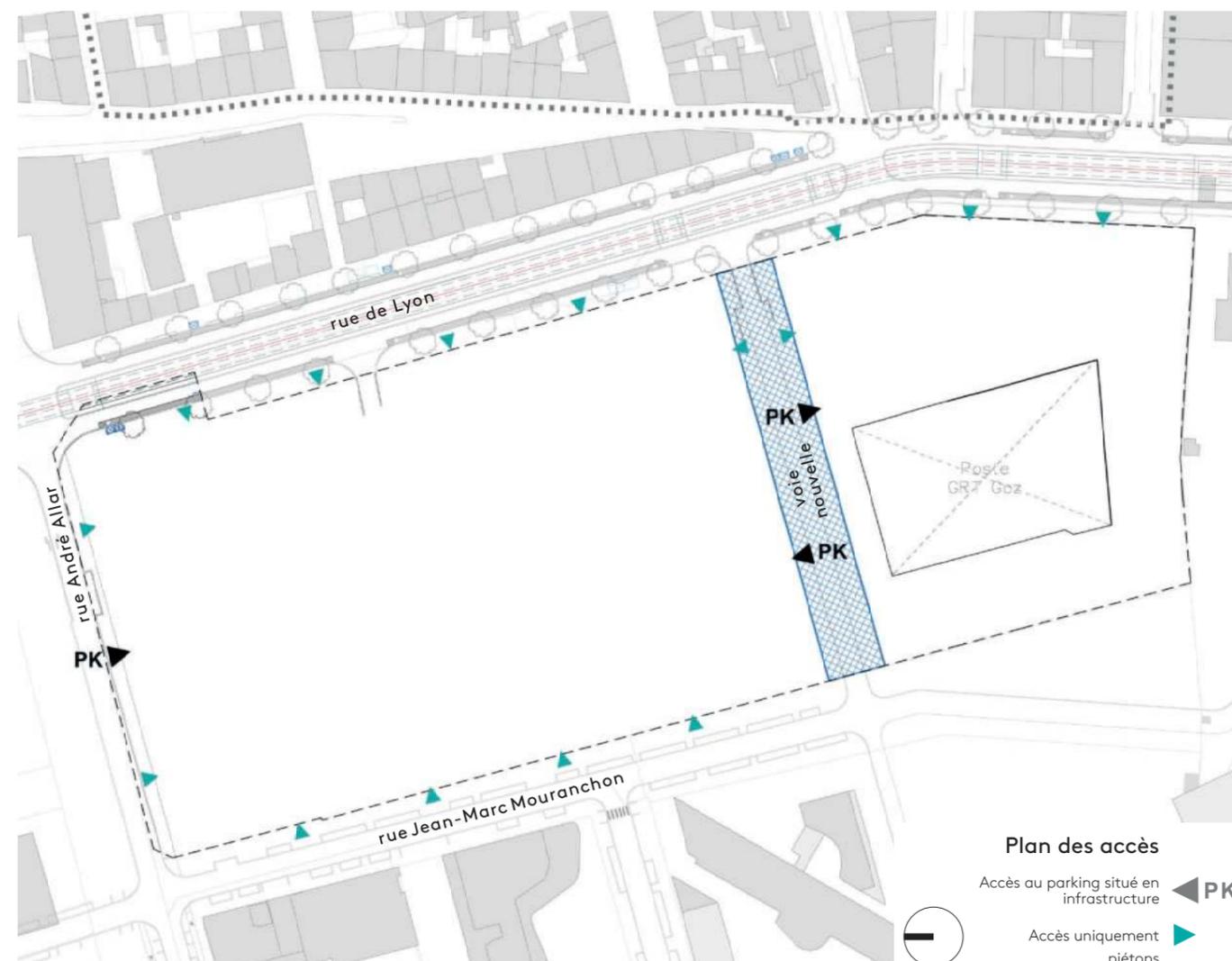
Comment seront aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

Les accès piétons aux différents lots se feront depuis les espaces publics (rue de Lyon, rue André Allar, rue Jean-Marc Mouranchon, nouvelle voie est-ouest/placette).

Le stationnement des différents lots sera géré dans un parking commun en infrastructure. Les accès du parking se feront par le nord, sur la rue André Allar et par le sud, sur la nouvelle voie afin de favoriser les linéaires commerciaux sur la rue de Lyon et de ne pas fragmenter la partie paysagère de la traverse de l'extension.

Pour garantir la cohérence des aménagements publics et de l'équipement commun, aucun accès véhicules autre que pour les services de secours et l'entretien n'est prévu sur la rue Jean-Marc Mouranchon.

Pour ne pas «stériliser» les angles de rue et ne pas gêner les flux véhicule, aucun accès parking ou livraison ne sera localisé à l'articulation de voies.



2. Présentation du projet

2.4 Les limites du terrain

Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements en limite de terrain ?

Le projet d'aménagement proposera des constructions à l'alignement au droit des rues de Lyon et André Allar réaménagées, et au nord de la nouvelle voie créée au niveau de l'emplacement réservé n° 15-758.

Sur la rue Jean-Marc Mouranchon, les constructions s'implanteront hors de la servitude publique liée à la canalisation DN 400 (SUP 2 et SUP 3). La limite avec l'espace public sera traitée avec une clôture dont l'insertion paysagère sera prévue dans le projet architectural pour que la qualité paysagère de l'espace privé soit en continuité avec le traitement de l'espace public.

Sur les façades est et ouest les débouchés des traverses envisagées créeront des porosités favorisant les liens piétons entre la rue de Lyon et la rue Jean-Marc Mouranchon.

Sur la façade nord du projet d'aménagement, au droit de la rue André Allar, des failles pourront être créées entre les bâtiments de façon à créer des porosités visuelles de la rue vers le cœur d'îlot et à renforcer l'effet Venturi évitant la mise en place d'un îlot de chaleur.

Sur la partie sud du site, le projet d'aménagement s'appuie sur le mur de soutènement existant, limite réputée mitoyenne. A l'est de l'emprise GRT Gaz, les constructions devront s'implanter suivant un recul imposé par la déviation des réseaux concessionnaires mise en oeuvre dans le cadre de l'extension du tramway (notamment la déviation suivant les prescriptions RTE).

Concernant le traitement des limites qui concerneront les futurs permis de construire, des recommandations qualitatives permettant la cohérence à l'échelle de l'emprise du permis d'aménager et de l'ensemble du quartier seront données.

Les limites entre espaces privés et espaces publics, entre espaces communs et cours privées et les limites avec les jardins privatifs seront distinguées.

Les limites donnant sur l'espace public seront traitées de façon à créer une porosité visuelle de la rue vers les coeurs d'îlots. Pour ce faire, un barreaudage métallique sera recommandé. Les limites entre les espaces communs et les cours privées seront traitées de la même manière, en privilégiant les clôtures basses, les noues plantées et une différenciation entre les aménagements et niveaux

de sols.

Les limites avec les jardins privatifs correspondront à des clôtures basses à claire voie.

Les clôtures d'accès, ouverts le jour et fermés la nuit, seront également traitées avec un barreaudage métallique.

2.5 Les usages collectifs

Quels équipements seront à usage collectif ?

Les équipements collectifs respecteront les prescriptions du CRAUPE établi par l'architecte-urbaniste coordinateur de la ZAC Littorale.

Les locaux vélos respecteront la réglementation en vigueur ainsi que le PLUi et le CRAUPE. Chaque emplacement devra permettre de fixer et attacher son vélo. Les emplacements à vélo se situent obligatoirement en rez-de-chaussée, accessibles sans marche. Ils seront sécurisés et protégés des intempéries dans des locaux communs intégrés au bâtiment. Ils sont éclairés et ventilés naturellement. Chaque local à vélos devra comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, conformément à la réglementation.

Du point de vue architectural, un travail sur la transparence des locaux vélos sera demandé aux architectes, afin d'animer les rez-de-chaussée et d'optimiser l'accès à la lumière naturelle dans ces locaux. Le pétitionnaire s'engage à proposer une action forte au sein de l'îlot pour favoriser l'usage du vélo et du vélo électrique : exemples possibles : don de vélo par logement, système de vélo/VAE partagé à l'îlot.

Le pétitionnaire s'engage à mettre en oeuvre toutes les dispositions nécessaires à l'information des habitants sur le schéma de pistes cyclables de la Ville et du territoire (ex : Livret, affichage dans les halls d'entrée, site internet type ma-residence.fr avec schéma des pistes cyclables associé...).

La loi de transition énergétique pour la croissance verte prévoit

qu'une collecte séparée des biodéchets ou qu'un compostage de proximité soit mis en place pour tous d'ici à 2025. En anticipation de cette obligation, il sera réservé par tranche de 150 logements, une surface de 20 m² en coeur d'îlot pour l'implantation d'un système de compostage. La mise en place d'un processus de gestion et de formation sera réalisé par le pétitionnaire. Un gestionnaire sera prévu pour mettre en place, gérer l'espace de compostage, accompagner à la création d'une association d'habitant ou la formation de plusieurs référents bénévoles et d'un guide composteur. Une procédure de gestion sera établie pour surveiller le bon déroulement de l'opération de compostage (vérification des déchets introduits, aération de la matière, distribution du compost...).

PLAN DE L'ÉTAT ACTUEL DU TERRAIN - PA3

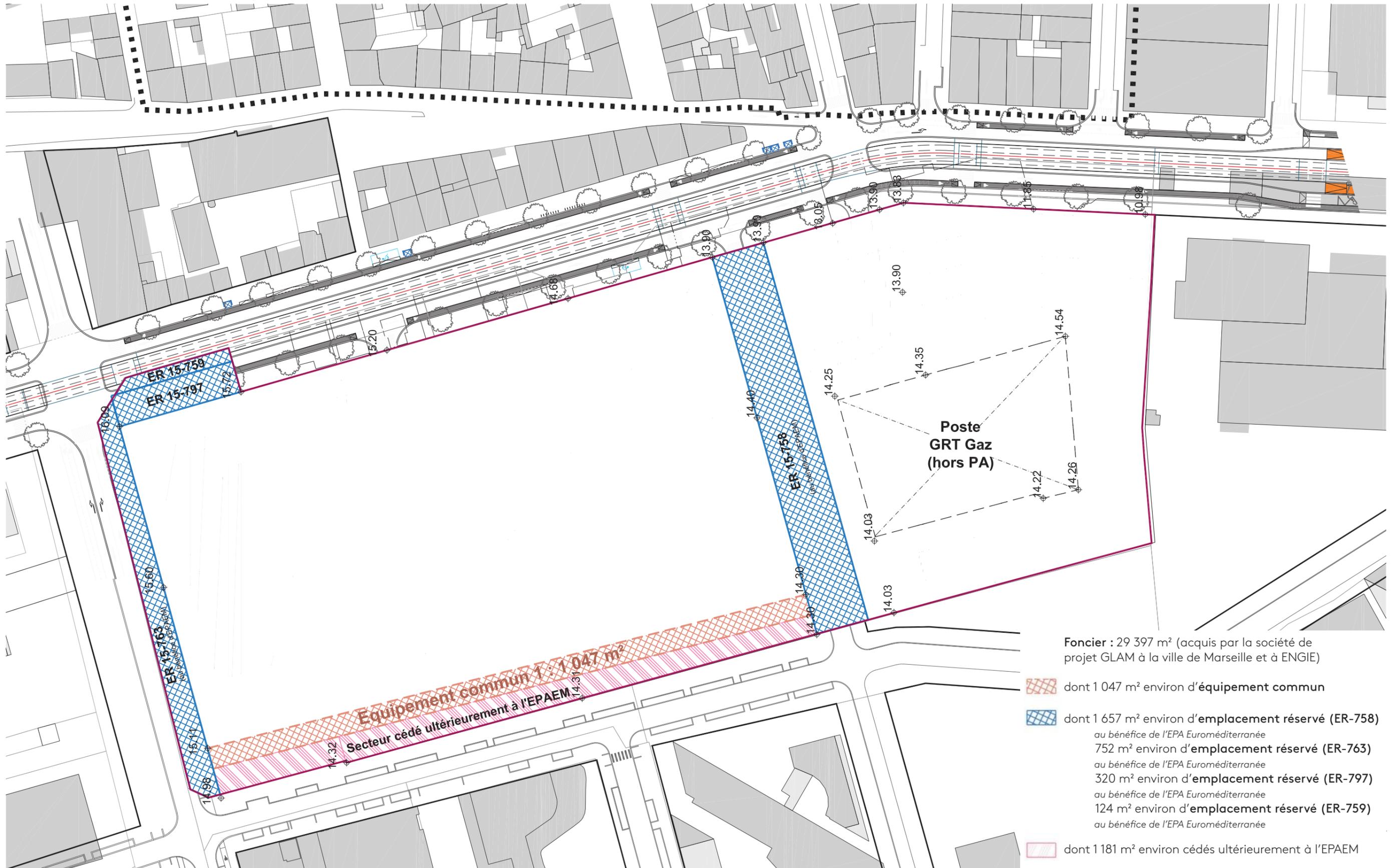


Superficie de l'emprise
du permis d'aménager :
29 397 m²

— périmètre du permis d'aménager



PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE - PA4



Foncier : 29 397 m² (acquis par la société de projet GLAM à la ville de Marseille et à ENGIE)

-  dont 1 047 m² environ d'équipement commun
-  dont 1 657 m² environ d'emplacement réservé (ER-758)
 au bénéfice de l'EPA Euroméditerranée
 752 m² environ d'emplacement réservé (ER-763)
 au bénéfice de l'EPA Euroméditerranée
 320 m² environ d'emplacement réservé (ER-797)
 au bénéfice de l'EPA Euroméditerranée
 124 m² environ d'emplacement réservé (ER-759)
 au bénéfice de l'EPA Euroméditerranée
-  dont 1 181 m² environ cédés ultérieurement à l'EPAEM

NB : Les côtes reportées sur ce plan sont données à titre indicatif. Celles-ci sont extrapolées du plan pdf AVP sans indice du tram et du DOE des espaces publics de la rue Allar. Un travail fin de calage altimétrique devra être réalisé avec les différentes MOE des espaces publics périphérique au Permis d'Aménager.

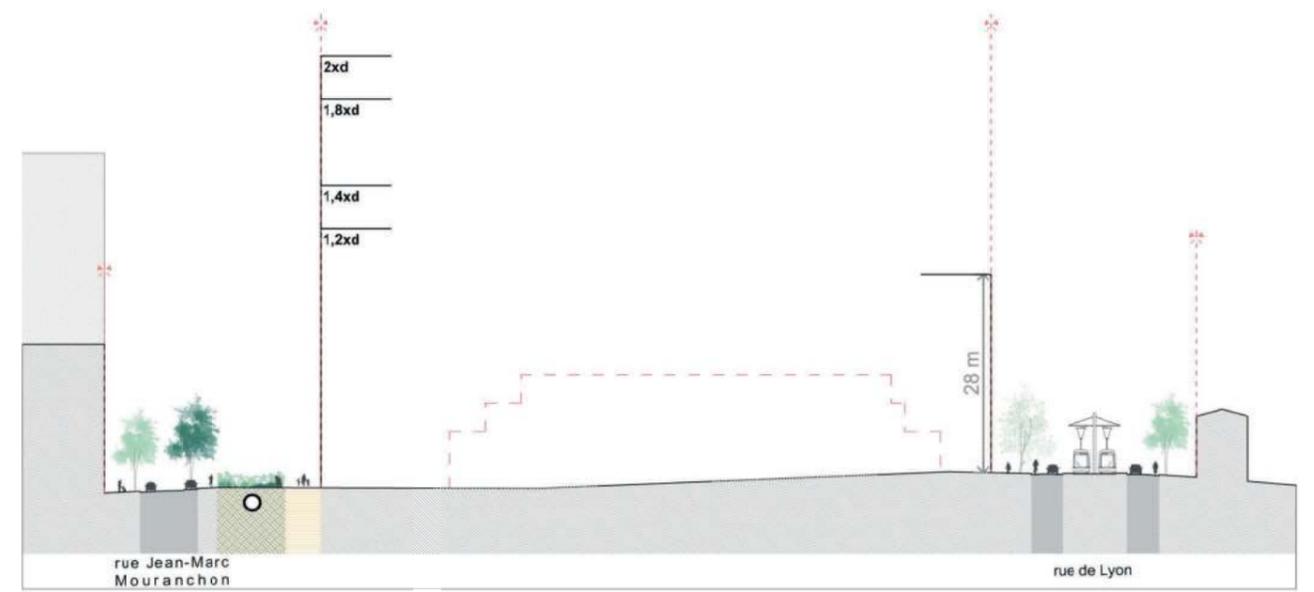
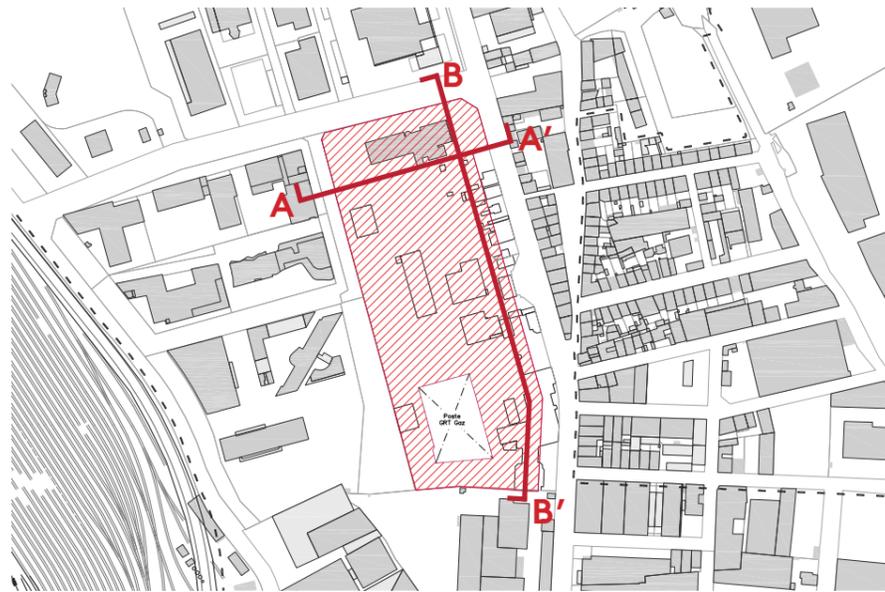
— périmètre du permis d'aménager



BILAN DE LA CONCERTATION - PA4.1

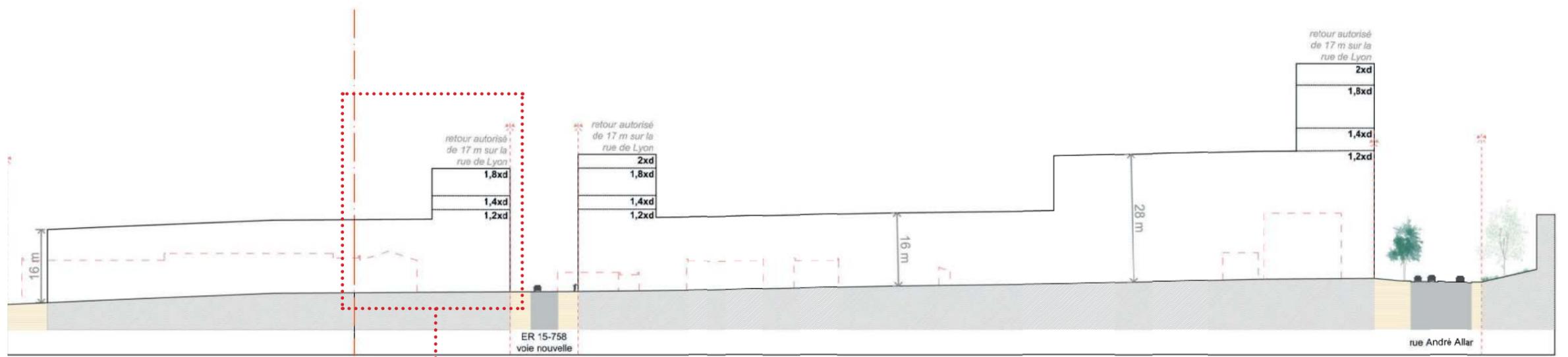
« Sans objet »

VUES COUPES - PA5



NB : la hauteur maximale autorisée dépend de la longueur de la façade des constructions ou de l'ensemble des façades des constructions à édifier sur voie ou emprise publique (cf. article 5 du PLUi concernant la zone spécifique sUeE2)

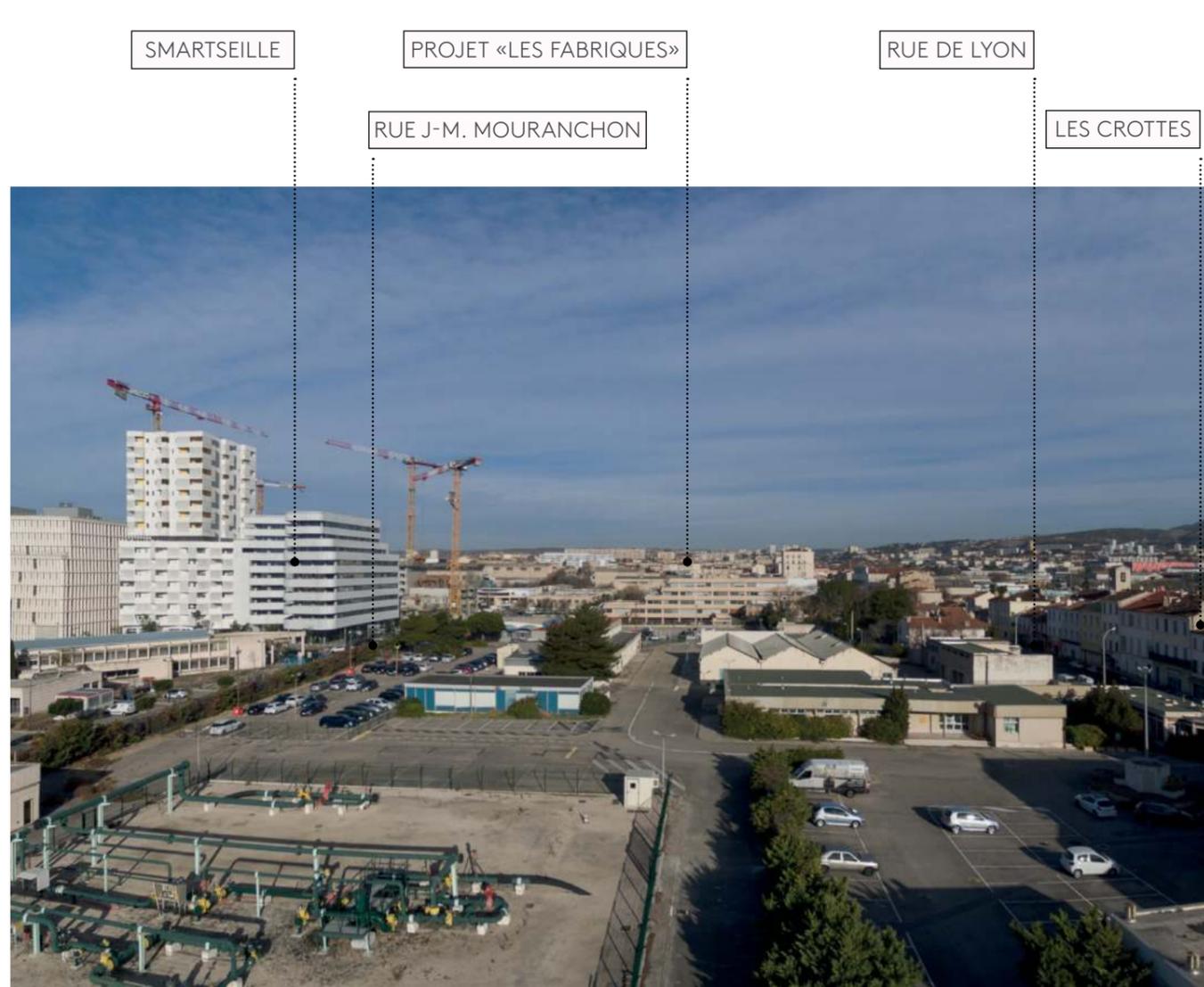
COUPE AA' 0 10 20 50
1 : 1 000°



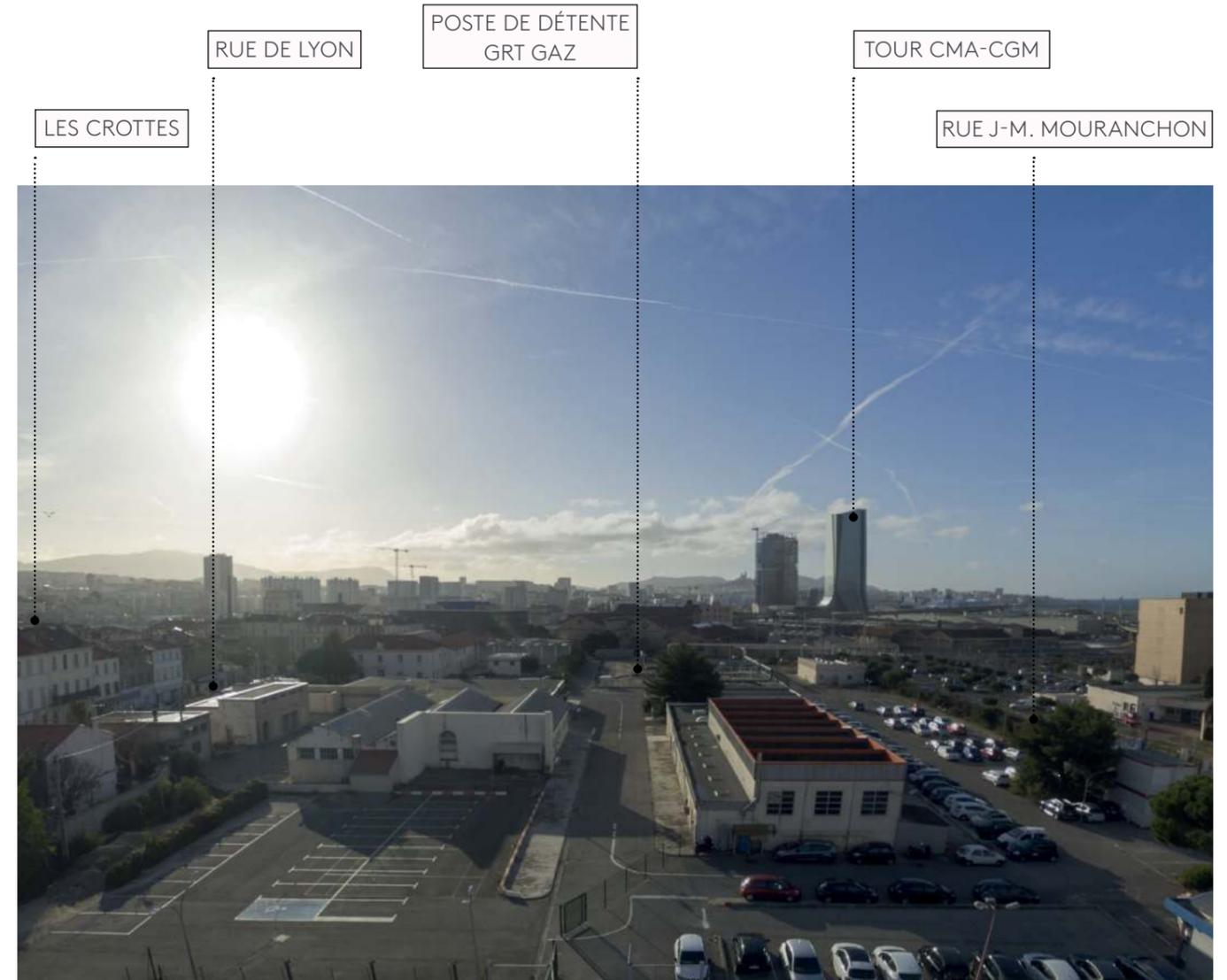
Gabarit autorisé par le PLU et le PLUi mais ne prenant pas en compte la servitude liée à la canalisation de gaz DN-250

COUPE BB' 0 10 20 50
1 : 1 000°

PA6.1 - Vues aériennes du site du permis d'aménager

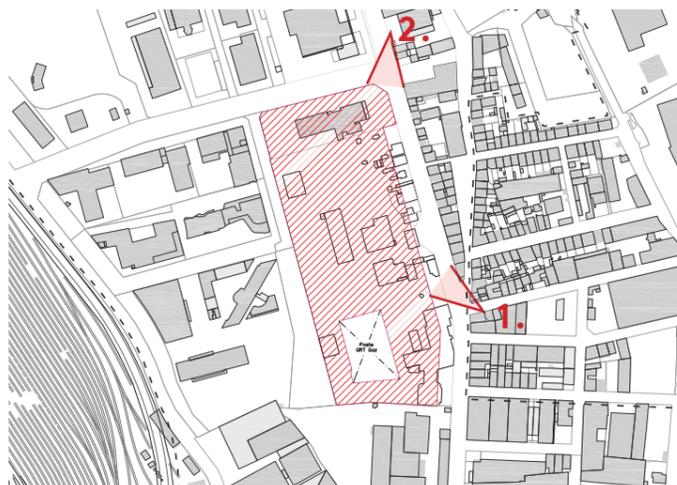


Vue vers le nord du site depuis le poste de détente GRT Gaz

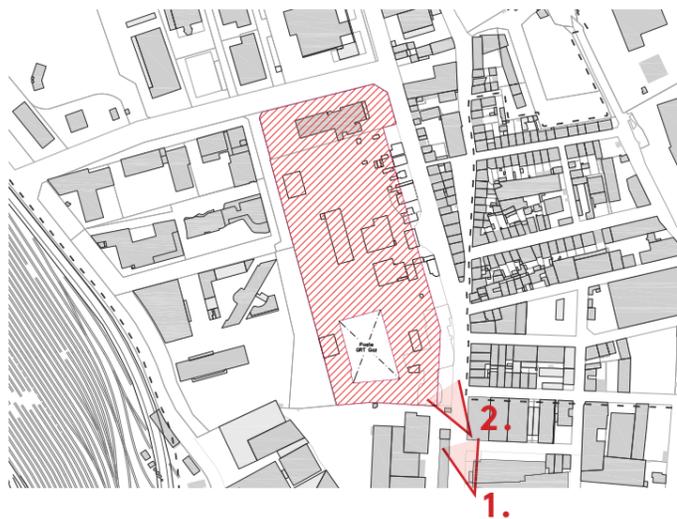


Vue vers le sud du site depuis le bâtiment de bureaux ENGIE/GRDF

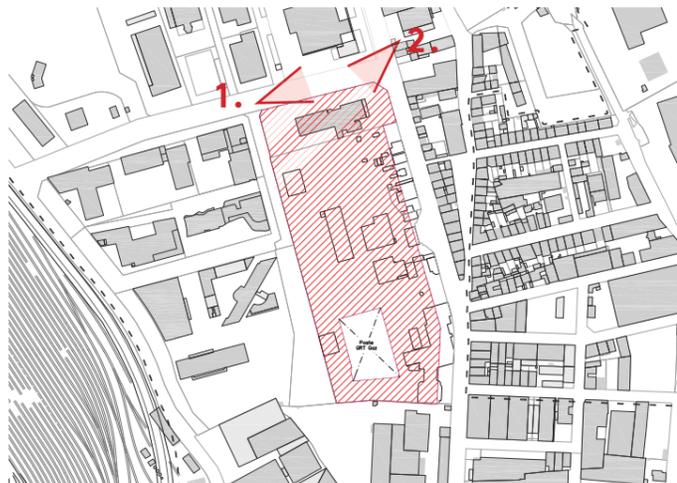
PA6.2 - La rue de Lyon



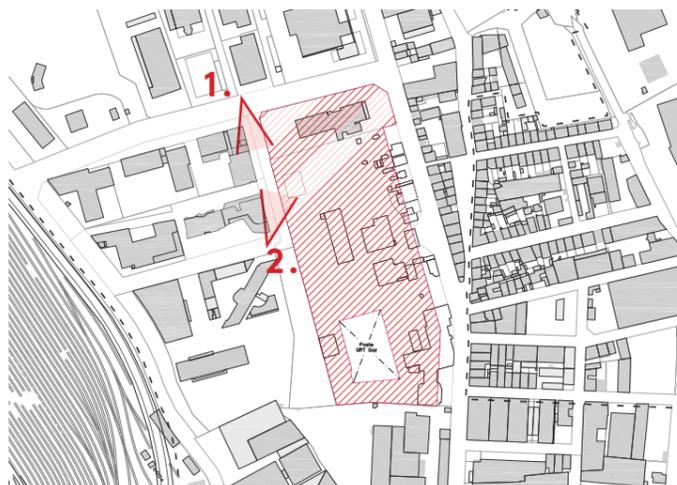
PA6.3 - L'avenue Roger Salengro



PA6.4 - La rue André Allar



PA6.5 - La rue Jean-Marc Mouranchon

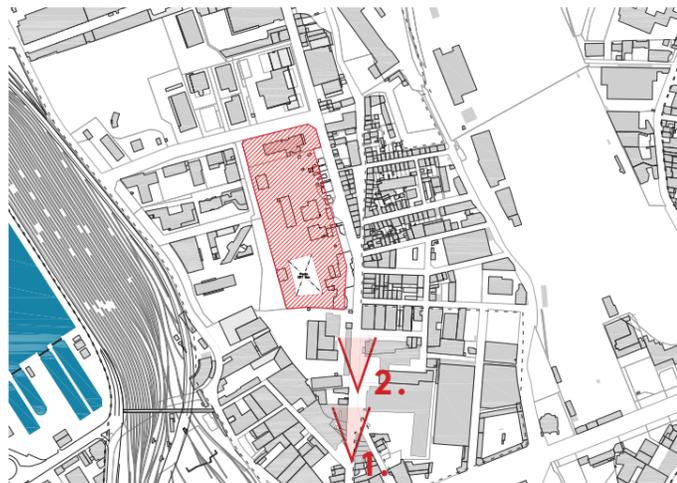


ENVIRONNEMENT LOINTAIN - PA7

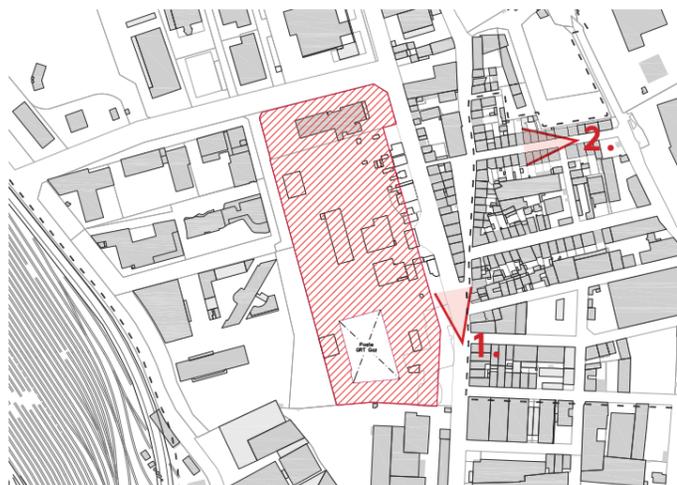
PA7.1 - Le boulevard Christophe Moncada et le boulevard de Magallon



PA7.2 - L'avenue Roger Salengro



PA7.3 - L'avenue Felix Zoccola - rue Edgar Quinet



1. Notice

Le programme des travaux peut être présenté dans une note littéraire listant les caractéristiques des extensions de réseaux à réaliser et de la voirie à aménager, ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets. Il indique aussi les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs des lots.

1.1 Note liminaire

Le présent document présente les conditions prévues pour la réalisation des infrastructures primaires du permis d'aménager de «l'ÎLOT SMARTSEILLE 2», EPAEM – EUROMEDITERRANEE II à MARSEILLE.

Il est à noter que les voiries de desserte, ainsi que les réseaux divers associés à créer dans le cadre de l'opération seront prévus conformément aux réglementations en vigueur et aux dispositions constructives édictées par les services techniques communaux et de la Métropole, par les concessionnaires ou gestionnaires des réseaux, de manière à permettre la rétrocession de tout ou partie des ouvrages ou réseaux ainsi réalisés.

1.2. Voirie

1.2.1 – Voie de desserte

La desserte viaire de l'îlot sera assurée par une voie à créer sur un linéaire voisin de 175 m en limite ouest de l'îlot et suivant un axe nord sud depuis la rue Allar.

Cette voie de desserte sera pourvue des réseaux divers d'alimentation (eau potable - incendie, électricité, télécommunication-fibre) et d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales).

Elle présentera une emprise de 6,00 m constituée d'une voie échelle de 4,00 m bordée bilatéralement par des accotements de largeur unitaire 1,00 m.

1.2.2 – Constitution de chaussées

La constitution indicative mentionnée ci-dessus ainsi que les éventuelles couches de forme nécessaires pourront être optimisées en fonction de la nature des sols rencontrés en phase travaux au droit des emprises concernées, ce après justification technique.

- géotextile anti contaminant
- fondation en GNT 0/315 ép : 0,30 m
- base en GB 0/20 ép : 0,18 m
- enrobé BBSG 0/10 ép : 0,06 m

Constitution des accotements :

- géotextile anti contaminant
- fondation en GNT 0/315 ép : 0,25 m
- base en GT 0/20 ép : 0,12 m
- enrobé 0/6 ép : 0,04 m

Bordure type T4R, A2 et Bordurette P1, parement suivant charte EUROMEDITERRANEE II.

Caniveau béton type B20.

1.3. Réseau d'assainissement en eaux usées

On note l'existence d'un réseau primaire d'assainissement en eaux usées DN 300 mm fonte cheminant gravitairement sous la rue Mouranchon en limite ouest de l'îlot et se poursuivant sous la rue du Devoir vers le Chemin de la Madrague Ville.

Dans le cadre du permis d'aménager, sera créé sous la voie nouvelle, un nouveau réseau séparatif dédié à l'assainissement en eaux usées. Ce nouveau réseau dédié à l'îlot sera raccordé au réseau DN 300 mm existant à l'intersection formée par la rue Mouranchon et la rue du Devoir. En ce point, le réseau existant présente une profondeur au radier de 2,39 m.

Les constructions futures à édifier sur chaque macro-lot à bâtir seront raccordées gravitairement sur ce réseau neuf. Les positions des branchements telles que portées au plan du dossier restent indicatives.

Les réseaux à créer seront de type gravitaire en Grés assainissement ou fonte, de diamètre :

- DN 200 mm à confirmer avec les services de la DEA pour le réseau principal,

- DN 160 mm pour les branchements.

Il sera construit aux emplacements définis, des regards de visite recouverts de tampons articulés et adaptés à la classe de trafic à supporter.

Les canalisations seront enterrées avec une couverture minimale de 0,80m.

Chaque construction sera raccordée par l'intermédiaire de tabouret à passage direct

1.4. Réseau eaux pluviales

Préambule :

Compte tenu du fait que l'exutoire pluvial de l'opération est un réseau communal busé, la police de l'eau sera exercée par la Ville de Marseille et les services de la DEA.

Le dimensionnement des ouvrages a été réalisé suivant les directives édictées par les services de la DEA et en tenant compte des surfaces imperméabilisées de l'opération d'une part et des limitations de débit de fuite imposées d'autre part.

On note l'existence d'un réseau primaire d'assainissement en eaux pluviales DN 1200 mm béton cheminant gravitairement sous la rue Mouranchon en limite ouest de l'îlot et se poursuivant sous la rue du Devoir vers le Chemin de la Madrague Ville.

Dans le cadre du permis d'aménager, sera créé sous la voie nouvelle, un nouveau réseau séparatif DN 600 mm minimum en béton centrifugé armé (BCA) dédié à la collecte des eaux pluviales de la voirie d'une part et au raccordement des débits de fuites provenant des dispositifs de rétention des futurs macro-lots à bâtir d'autre part.

Ce nouveau réseau ainsi dédié à l'îlot sera raccordé au réseau DN 1200 mm existant à l'intersection formée par la rue Mouranchon

1. Notice

Le programme des travaux peut être présenté dans une note littérale listant les caractéristiques des extensions de réseaux à réaliser et de la voirie à aménager, ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets. Il indique aussi les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs des lots.

et la rue du Devoir. En ce point, le réseau existant présente une profondeur au radier de 4,06 m.

Les réseaux à créer seront de type gravitaire en béton, de diamètre :

- DN 600 mm à confirmer avec les services de la DEA pour le réseau principal longitudinal.
- DN 400 mm pour les branchements vers lots à bâtir et collecte des dispositifs d'engouffrement (avaloirs, etc...).

Il sera construit aux emplacements définis, des regards de visite recouverts de tampons articulés et adaptés à la classe de trafic à supporter.

Les canalisations seront enterrées avec une couverture minimale de 0,80m.

Compte tenu de l'imperméabilisation nouvelle liée à la création la voie de desserte, un dispositif de rétention des eaux pluviales venant en compensation hydraulique sera créé conformément aux recommandations des services de la DEA et sur la base, à ce stade, de 900 m³/Ha imperméabilisé (Hai), ce en anticipation et en prévision des futures règles PLUi.

Le bassin de rétention présentera en conséquence, pour une surface de voirie de desserte de 1047 m² soit 0,105 Hai, un volume utile de 95 m³ assorti d'un débit de fuite limité à la valeur de 5 l/s.

Le bassin de rétention sera enterré sous voirie et réalisé en caissons alvéolaires présentant un indice de vide de 95 %. Un volume réel de 100 m³ sera donc mis en œuvre pour satisfaire au volume utile requis de 95 m³.

Le calage altimétrique indicatif du bassin sera le suivant :

- Z voirie Projet : 14,00 NGF.
- Z Plus Hautes Eaux (PHE) : 12,62 NGF.
- Hauteur d'eau : 1,32 m (2 nappes de caissons alvéolaires).
- Z Fond : 11,30 NGF.
- Surface mobilisée : 75 m² (25 m x 3 m de largeur).

Il est à noter que le niveau de vidange du bassin de 11,30 NGF est ainsi compatible avec un raccordement au niveau extrados du DN

1200 mm existant (fil d'eau 9,97 NGF), ce afin de prendre en compte une éventuelle mise en charge du réseau exutoire sans incidence sur le fonctionnement du bassin de rétention.

1.5. Réseau d'adduction en eau potable

Au titre de l'opération et en accord avec les services de la DEA et de la Société des Eaux de Marseille (SEMM), une conduite DN 150 fonte sera réalisée sous la voie de desserte nouvelle.

Ce réseau sera maillé sur le réseau AEP DN 1450 existant sous la rue Mouranchon.

Ce réseau permettra l'alimentation d'un poteau incendie DN 100 mm (60 m³/h) à créer en limite sud et venant en appui des deux hydrants déjà présents en limite de l'ilot.

1.6. Réseau en alimentation électrique

A partir de l'infrastructure HTA existante, en coordination avec les services de ENEDIS et en fonction des besoins en puissance électrique à satisfaire, les différentes alimentations HTA et basse tension (BTA) seront créées.

1.7. Réseau télécommunication

A partir de l'infrastructure Télécom existante, les différentes adductions par génie civil de conduites multitubulaires et chambres de tirages associées seront créées.

L'architecture et le dimensionnement du génie civil du réseau seront étudiés avec les services des télécommunications gestionnaires des ouvrages ainsi que les services Métropolitains (télécom/fibre).

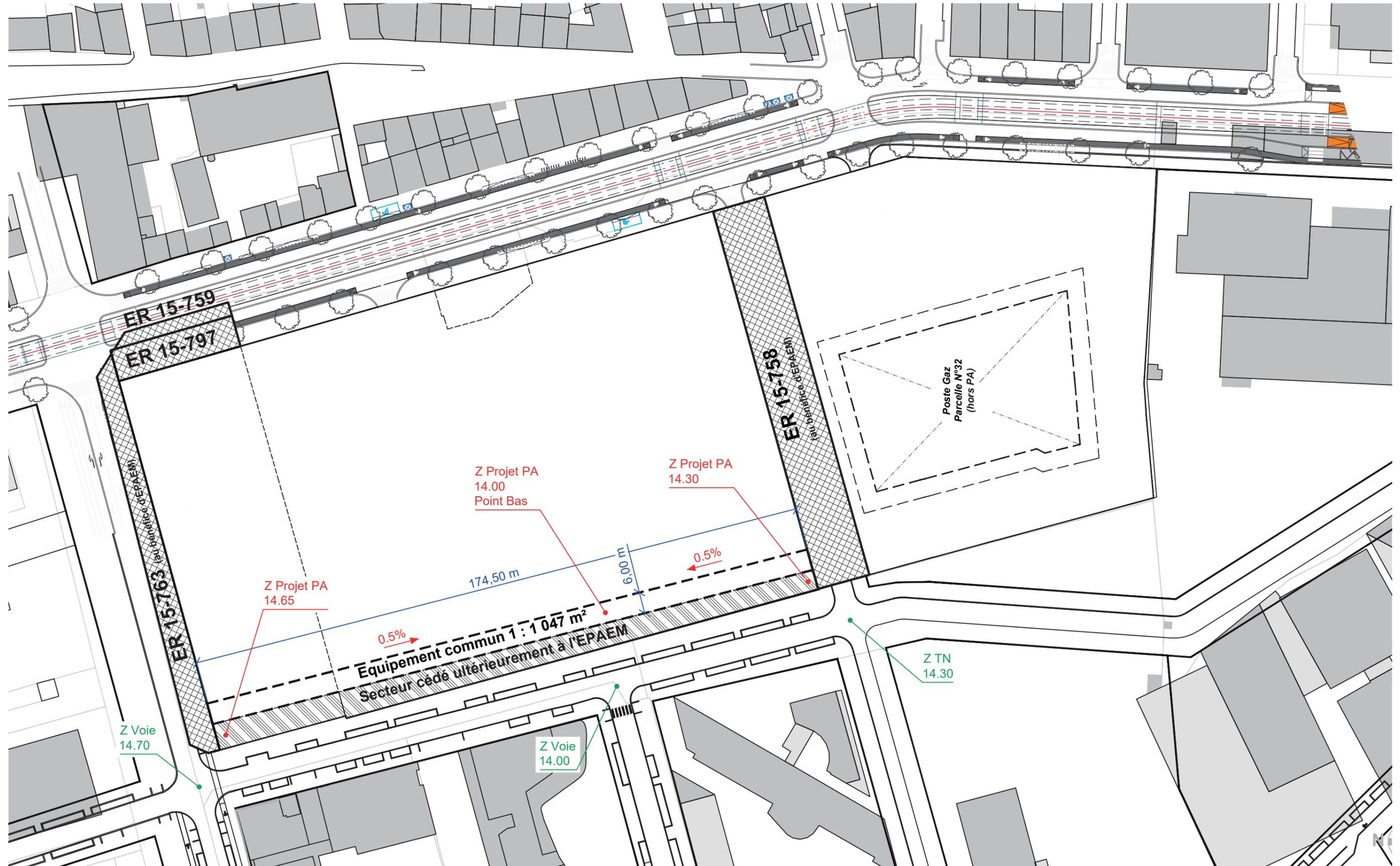
1.8. Réseau éclairage

L'éclairage public de la voie de desserte sera réalisé au moyen de

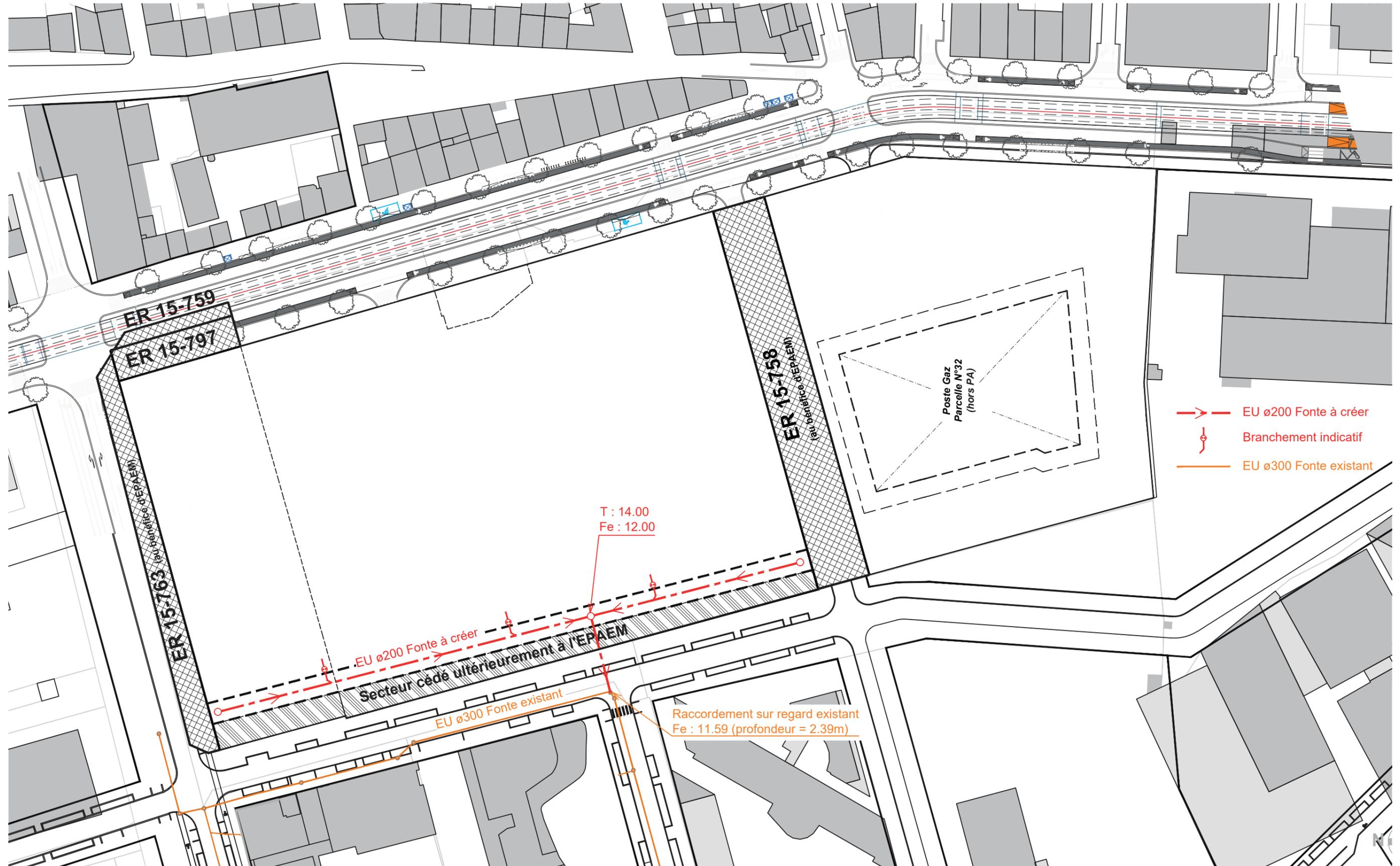
luminaires présentant une hauteur de feu de 6,00 m avec crosse adaptée, lanterne LED et disposés le long de la voie nouvelle. L'équidistance d'implantation sera de 24 mètres maximums.

Le réseau d'alimentation sera souterrain. L'ensemble du réseau sera relié au réseau ENEDIS par l'intermédiaire d'armoire de commande d'éclairage public.

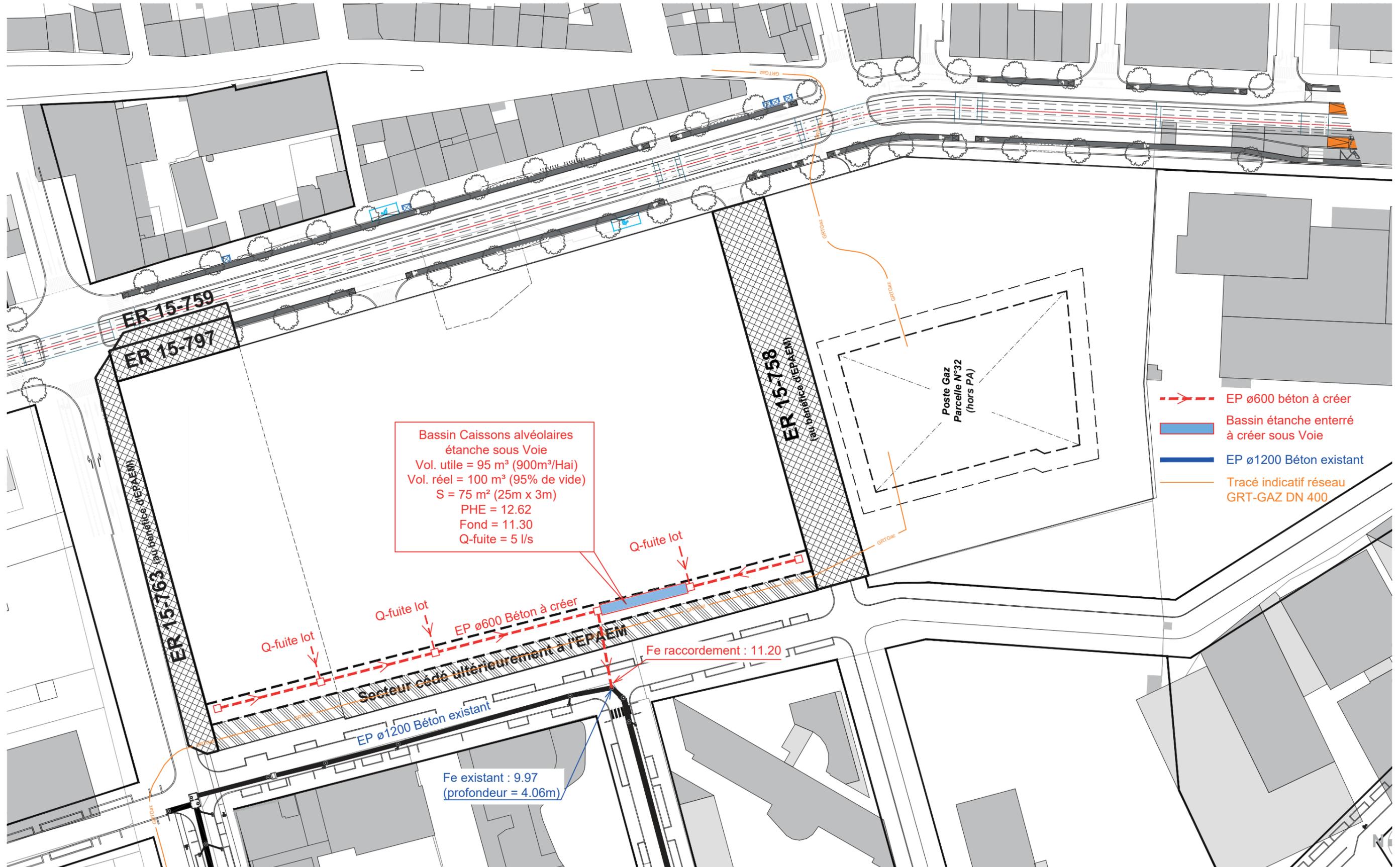
2. Plan de voirie



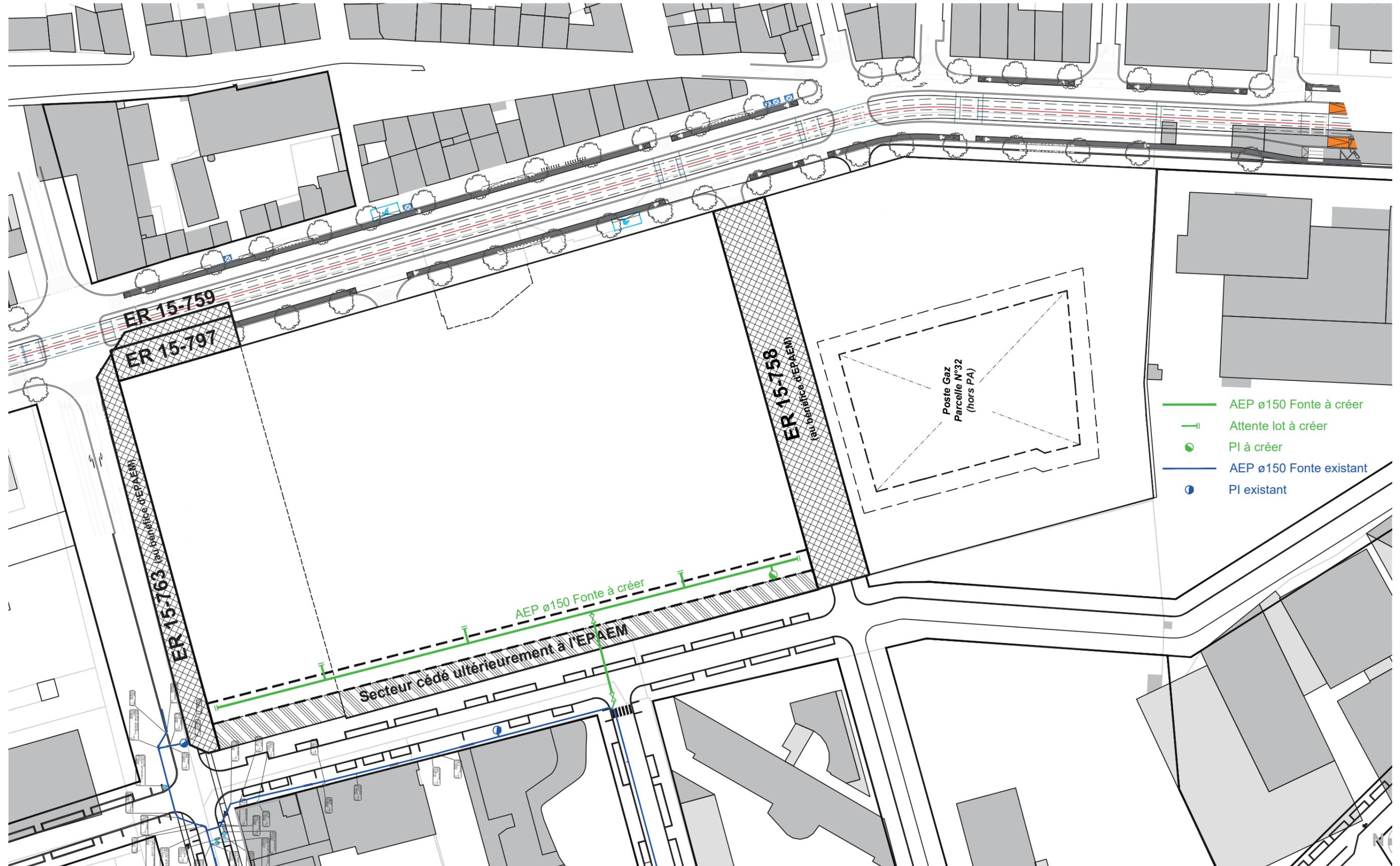
3. Plan du réseau EU



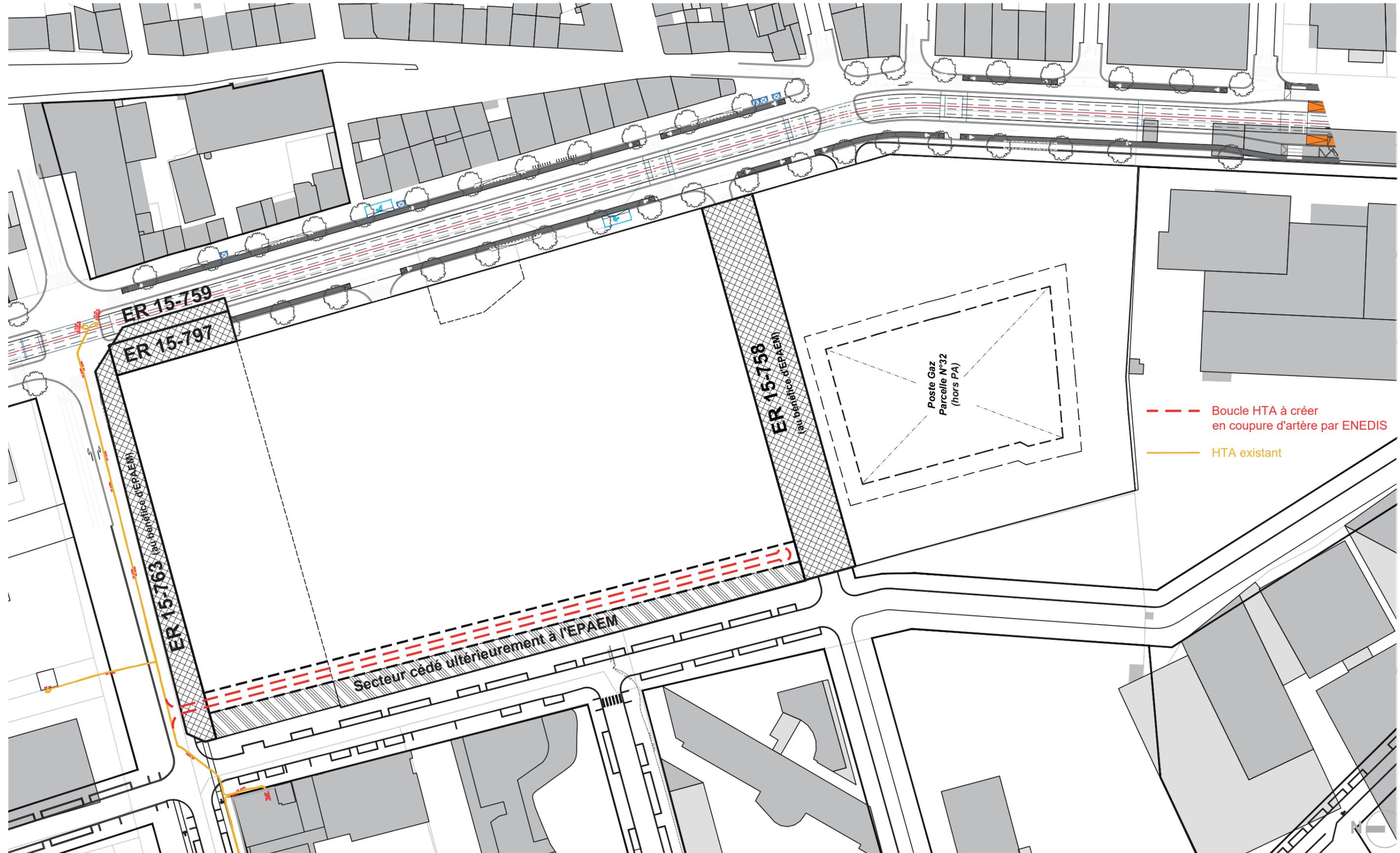
4. Plan du réseau EP



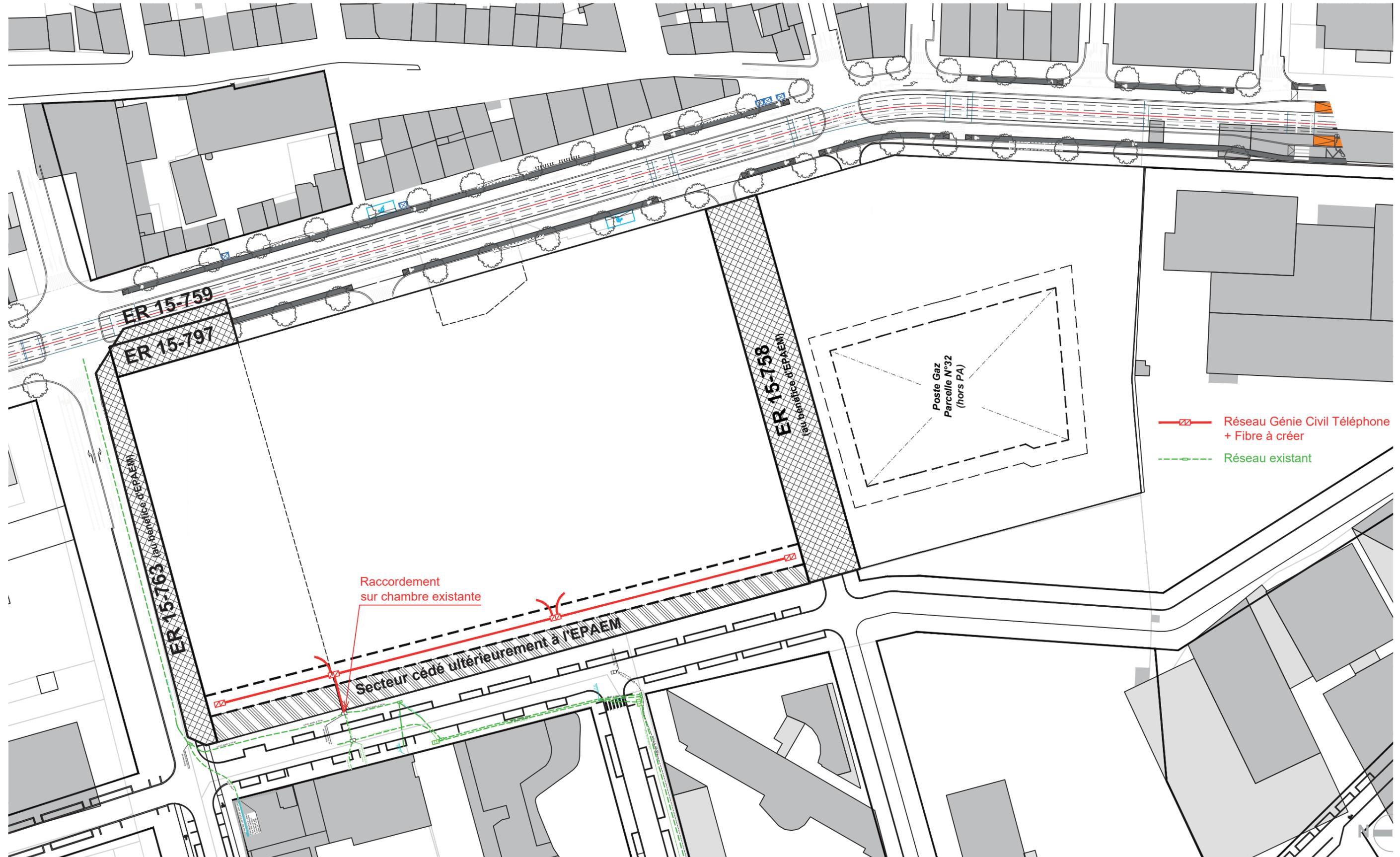
5. Plan du réseau AEP - Incendie



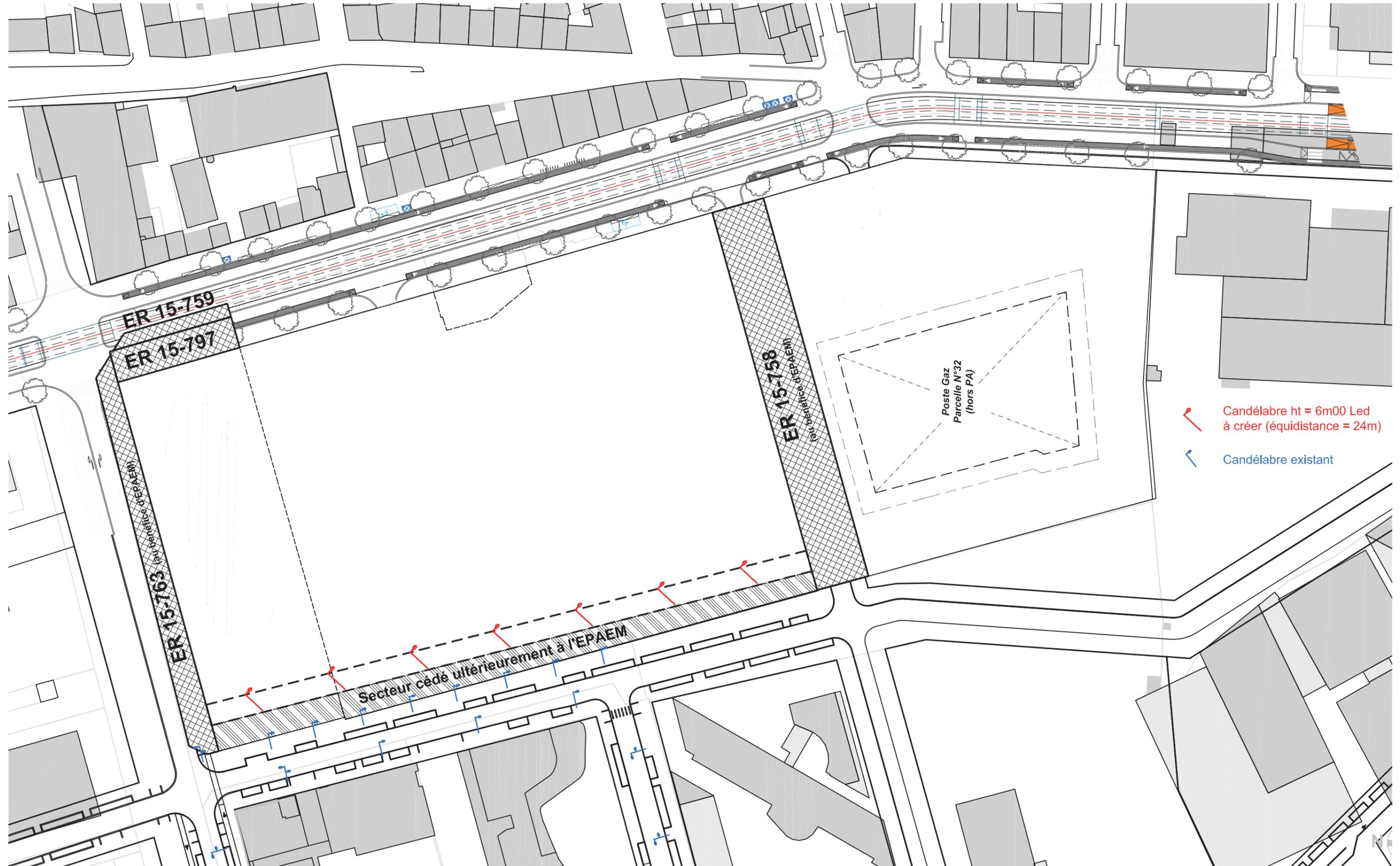
6. Plan du réseau HTA



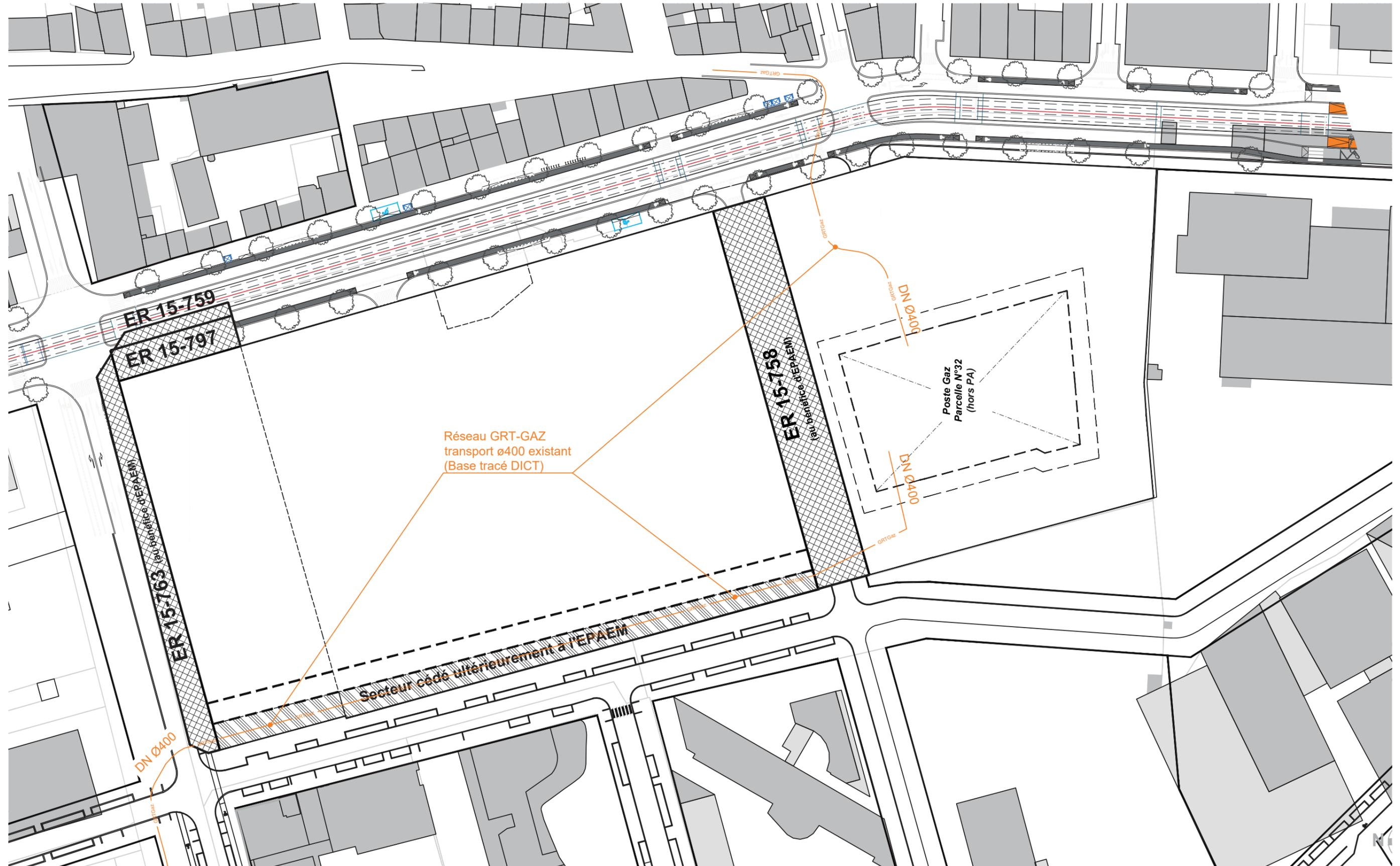
7. Plan des réseaux Téléphone - Fibre



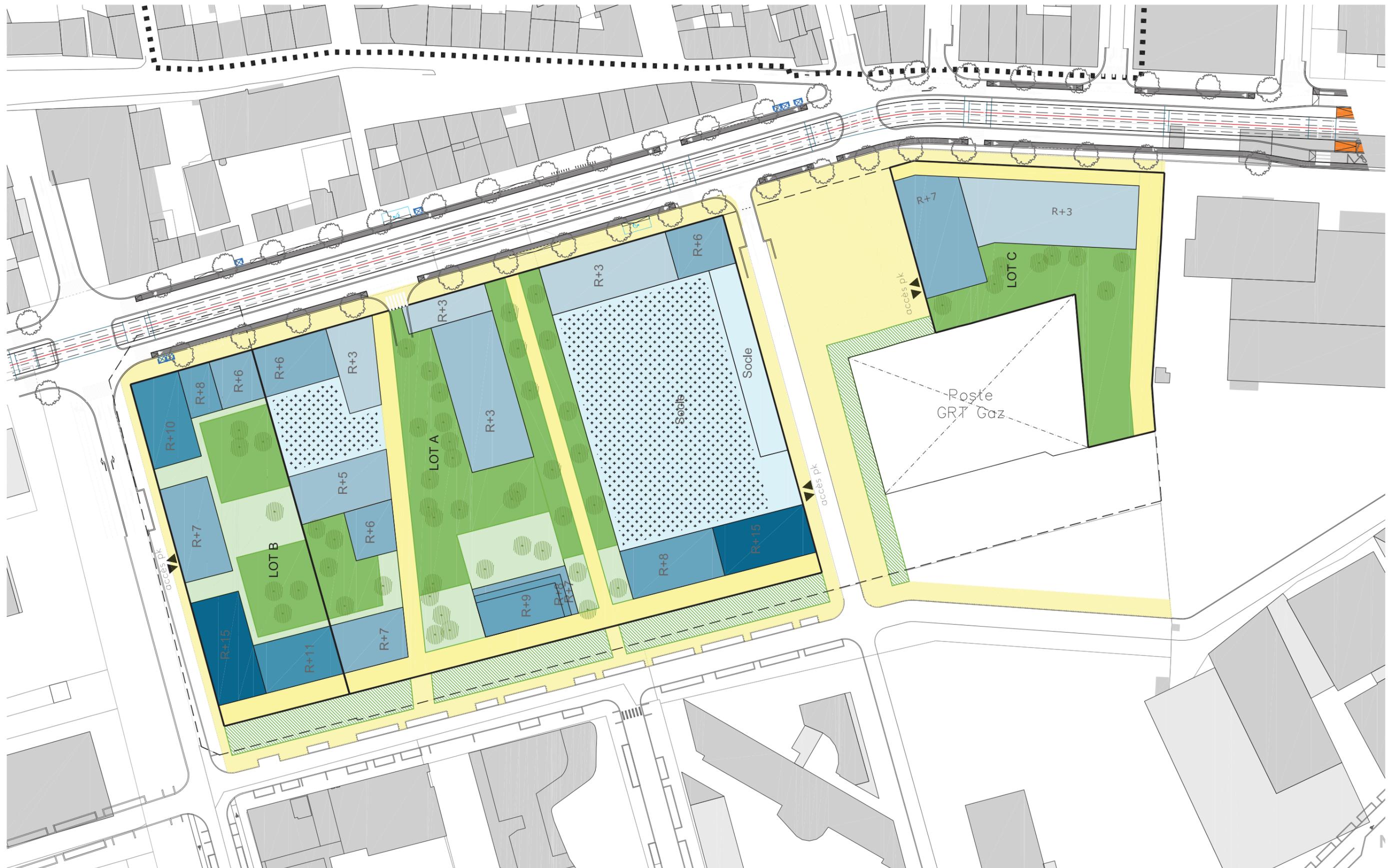
8. Plan du réseau éclairage



9. Plan du réseau GRTgaz existant



HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DU BÂTI - PA9



NB : hypothèse d'implantation considérant une division en trois lots

0 10 20 50

1 : 1 000^e

ATTESTATION DE LA GARANTIE D'ACHÈVEMENT - PA11

« Sans objet »

PA12 – ENGAGEMENT DE CONSTITUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE

Je soussigné Hervé GATINEAU, représentant de la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST, Société par Actions Simplifiée au capital de 45 000 euros, dont le siège social est à MARSEILLE CEDEX 15 (13344) – 7, rue du devoir – CS 30510, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 314 939 034 RCS MARSEILLE,

La société EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST agissant en qualité de Directeur Général de la société GLAM, société par actions simplifiées au capital de 1 000 euros, sis au, 1 place Samuel de Champlain, 92400 Courbevoie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 853 466 423 00011,

M'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots au sein du périmètre du présent permis d'aménager de l'opération Smartseille 2 ; association syndicale à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Fait à Marseille, le 30 octobre 2019

Hervé GATINEAU

SAS GLAM
1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE
853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423

ATTESTATION ETUDE DE SOL - PA12.1

« Sans objet »

ÉTUDE D'IMPACT - PA14

« Sans objet »

ATTESTATION ICDE - PA16.2

« Sans objet »

ATTESTATION DE DÉPÔT DU PERMIS DE DÉMOLIR - PA38



DOSSIER DE PERMIS DE DEMOLIR RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT - INITIAL

Numéro : PD 013055 10 0001SP1 Adresse : BUIRACIN 25 RUE DE LYON 13010 MARSEILLE	Description :  1 1 7 0 0 2 3 9 5 6 0 0 SAS BIPIPAGE IMMOBILIER SUD EST REPRÉSENTÉ(E) PAR MONSIEUR GATHFAU HERVE 7 RUE DU DEVOIR . 13044 MARSEILLE CEDEX 05 FRANCE Coordonnées Mail :
--	---

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT :

Délai et validité du recours : Le permis peut être fait objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du jour de la notification de l'acte de démolition. Le recours gracieux est à adresser au préfet de la ville de Marseille (article 17, 20 et 21 de la loi n° 2003-2 du 11 janvier 2003).

Le recours contentieux est à adresser au tribunal administratif de Marseille (article 17, 20 et 21 de la loi n° 2003-2 du 11 janvier 2003).

Le permis est de nature exécutoire et doit être exécuté dans le délai de validité de l'acte de démolition. Le permis est de nature exécutoire et doit être exécuté dans le délai de validité de l'acte de démolition. Le permis est de nature exécutoire et doit être exécuté dans le délai de validité de l'acte de démolition.

Le permis est de nature exécutoire et doit être exécuté dans le délai de validité de l'acte de démolition.

Le permis est de nature exécutoire et doit être exécuté dans le délai de validité de l'acte de démolition.

Monsieur GATHFAU,

vous avez déposé une demande de PERMIS DE DEMOLIR INITIAL.

Le délai d'instruction ne compte que en cas de 3 MOIS si, et vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans un délai de 3 MOIS, vous serez informés par courrier de l'état de l'acte.

- Toutefois, dans le mois qui suit la décision de votre dossier, l'administration peut vous écrire :
 - soit pour vous informer qu'un autre délai est applicable lorsque le code de l'urbanisme fait plus d'une demande (pour un projet complexe la cohabitation d'autres services...).
 - soit pour vous informer qu'il existe une ou plusieurs autres demandes de votre dossier.
 - soit pour vous informer que votre projet est soumis à un autre acte de permis de démolir.
- Si vous recevez une telle lettre avant le fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.

- Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de 3 MOIS ne pourra plus être maintenu. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de 3 MOIS, vous pourrez commencer les travaux après avoir :

- obtenu un permis en cas d'urgence, une décision d'urgence de démolir (vous trouverez un modèle de décision CERFA n° 12407 à la mairie ou sur le site internet de l'administration de la ville de Marseille - www.marseille.fr).
- obtenu en la mairie un récépissé de permis de démolir et mis en route le permis de démolir.
- obtenu en la mairie un récépissé de permis de démolir et mis en route le permis de démolir.

- Attention, le permis n'est exécutoire qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le cas de deux mois à compter de la notification de l'acte de démolition, le recours gracieux peut être contesté par un tiers. Dans ce cas, l'absence de recours au tribunal administratif ou au tribunal de commerce parvient après le dépôt du recours.
- dans le cas de trois mois à compter de la notification de l'acte de démolition, le recours contentieux peut être contesté par un tiers. Dans ce cas, l'absence de recours au tribunal administratif ou au tribunal de commerce parvient après le dépôt du recours.

Le permis est de nature exécutoire et doit être exécuté dans le délai de validité de l'acte de démolition. Le permis est de nature exécutoire et doit être exécuté dans le délai de validité de l'acte de démolition. Le permis est de nature exécutoire et doit être exécuté dans le délai de validité de l'acte de démolition.

M. GATHFAU

 Maire de Marseille

**DISPOSITIONS DU CAHIER DES
CHARGES DE CESSIONS DE TERRAIN -
PA42**
« Sans objet »

PLAN DE DIVISION - PA44

« Sans objet »

CONVENTION - PA43
« Sans objet »

ASL - PA45
« Sans objet »

