

**ANNEXE 13 :**

**Brochure de présentation du projet**



—

# OxiGEN

CALLELONGUE  
MARSEILLE

—

PRÉSENTATION DU PROJET



**OXO**  
ARCHITECTES

—

# OxiGEN

CALLELONGUE  
MARSEILLE

—

**OXO**  
ARCHITECTES

**OXO**

---

ARCHITECTE



IR PROVENCE  
APOLLONIA  
PERL  
SIP

horizons  
PAYSAGE

**HORIZONS PAYSAGES**

---

PAYSAGISTE



**AIRE PUBLIQUE**

---

AMO  
CONCERTATION



**EVEN CONSEIL**

---

AMO DÉVELOPPEMENT  
DURABLE

**FRÊCHE & ASSOCIÉS**

**CABINET FRÊCHE  
& ASSOCIÉS**

---

AVOCAT CONSEIL

**UNE ÉQUIPE SPÉCIALISTE ET COMPLÉMENTAIRE**



# Résilience

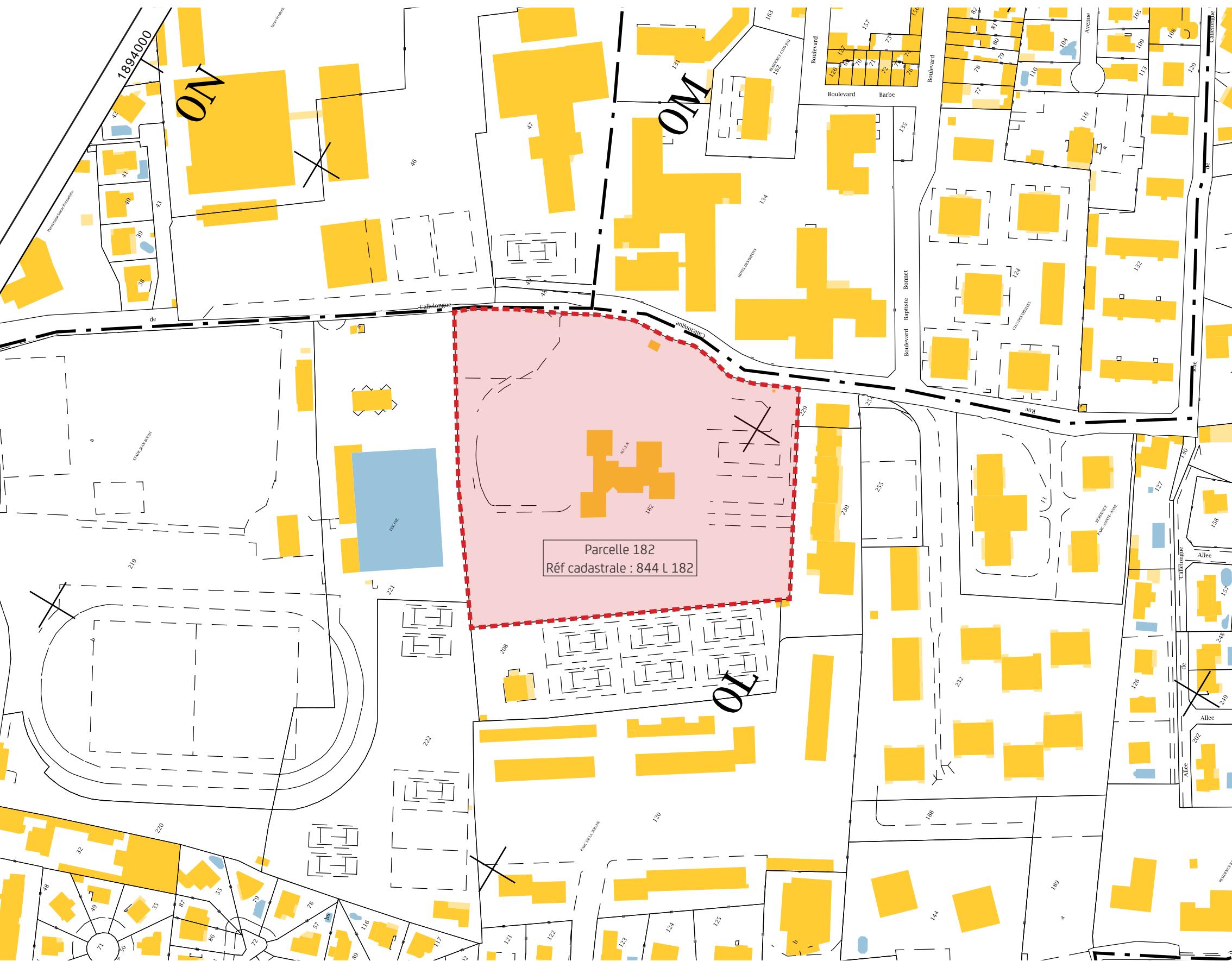


Situation et repères lointains



## UNE OASIS URBAINE MUTLI-ORIENTÉE





L'étude de faisabilité porte sur la parcelle n°182.

Plan cadastre 1 : 2000

**PARCELLE N°182, surface = 22.148m<sup>2</sup>**



## UN LIEN URBAIN



## Vue actuelle



Vue aérienne du 44 rue Callelongue vers le sud, état actuel

**UN SITE EXCEPTIONNEL**



## Vue du projet



Vue aérienne du 44 rue Callelongue vers le sud, projet

**UN POUMON VERT POUR LE QUARTIER**



TRAME URBAINE



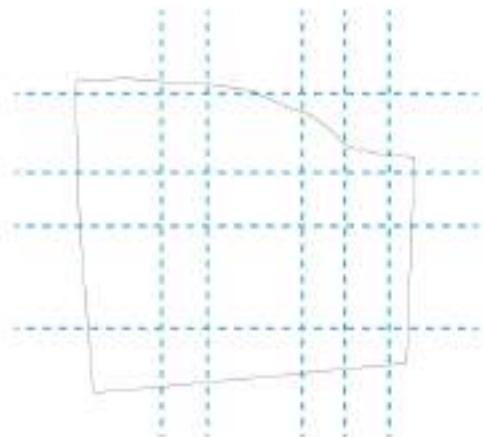
TRAME VISUELLE



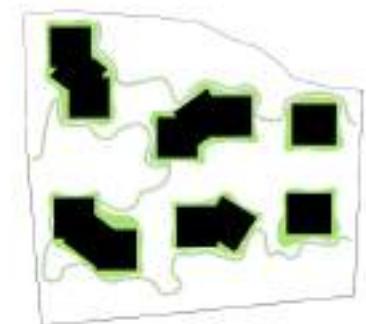
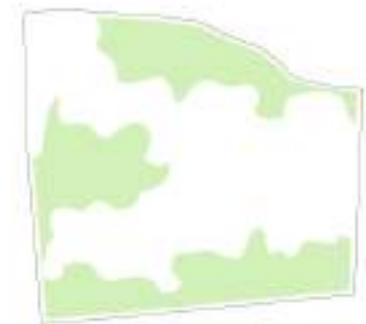
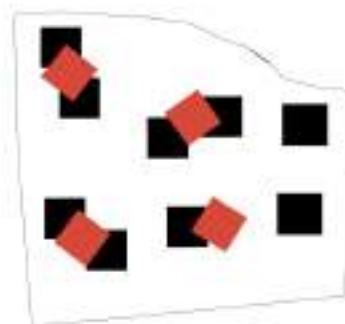
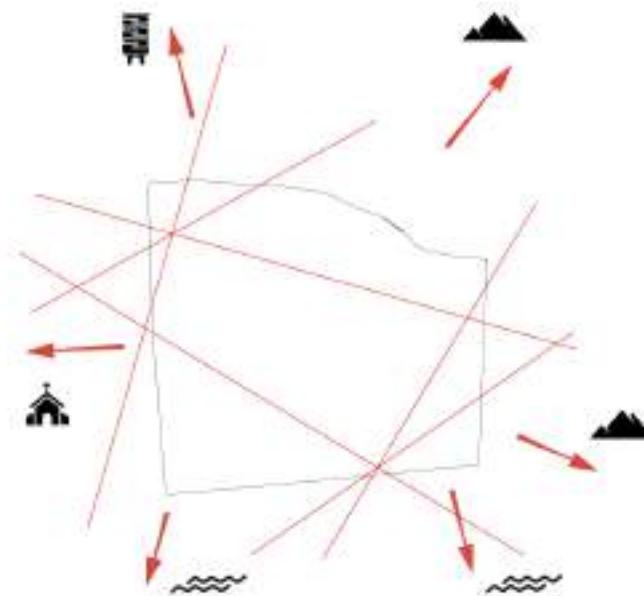
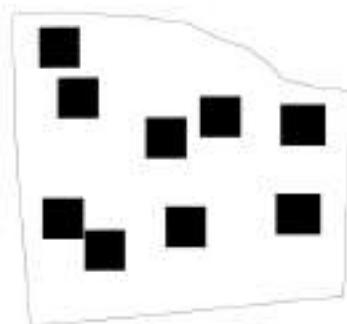
TRAME NATURELLE



NE



SO

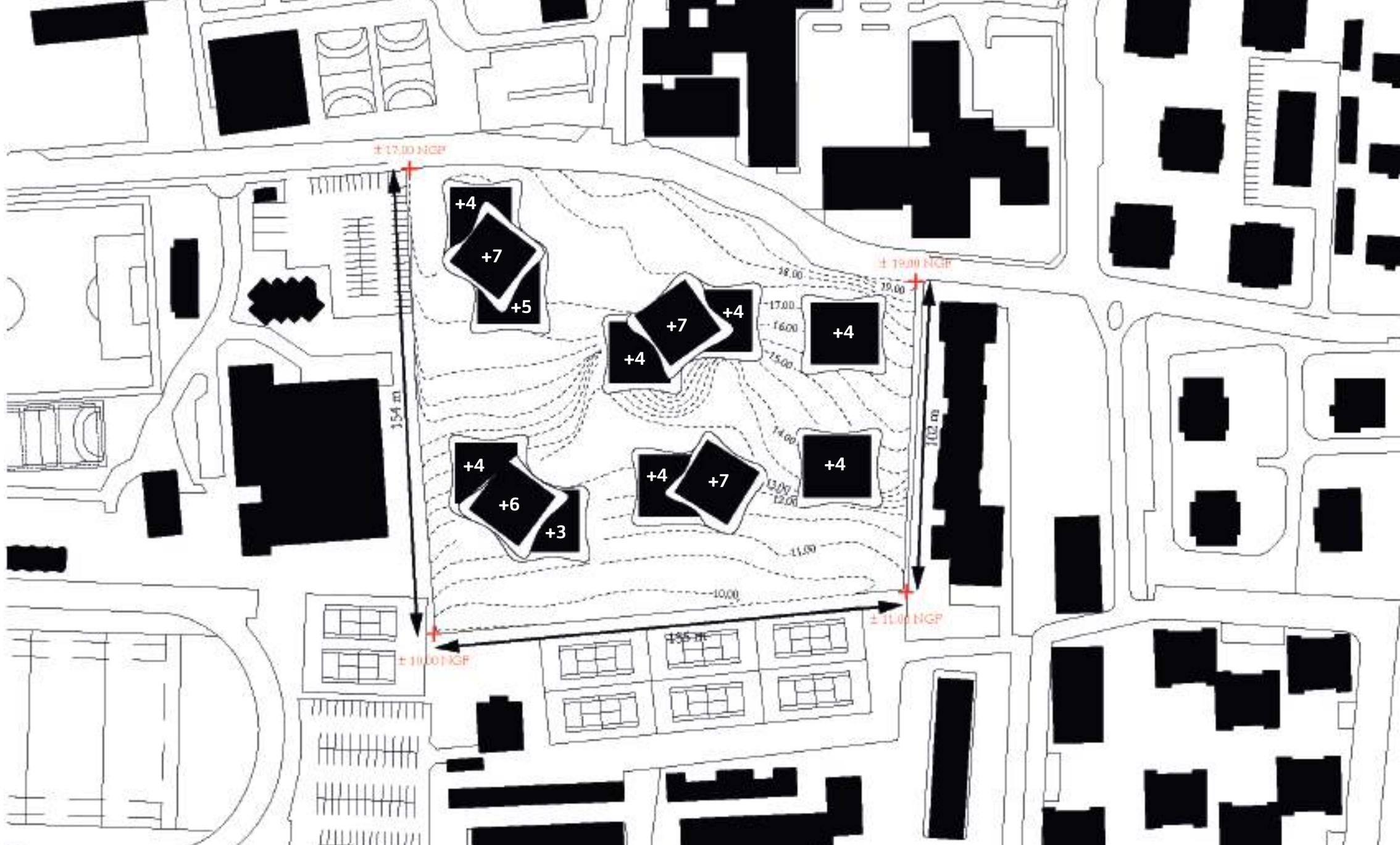


La masse bâtie du projet s'implante sur la parcelle suivant la trame urbaine NE-SO de la plupart des bâtiments voisins. La position des volumes propose des axes dans le parc, connectés avec les parcelles voisines, en prévoyant une possible ouverture publique du parc dans le futur.

Les parties les plus hautes du projet (R+6 et R+7) sont à distance des riverains et se tournent sur elles-même afin de s'ouvrir aux vues lointaines et au grand paysage, permettant ainsi orientation optimale. La position de ces volumes hauts en décalage permet d'offrir à chacun des logements et des vues très dégagées.

Les bâtiments se déplacent ensuite subtilement pour s'approcher de la nature sur les franges végétales de la parcelle. Des terrasses filantes autour des bâtiments viennent danser entre les arbres créant des espaces extérieurs en contact direct avec la nature.

## UNE SUPERPOSITION DE TRAMES



Coupe longitudinale d'implantation 1:1000

# UN DÉGRADÉ DE DENSITÉ



# PLAN GEOMETRE





OxiGen MARSEILLE

# PLAN DE MASSE



# IMPLANTATION

## DISTANCES ENTRE LES BÂTIMENTS

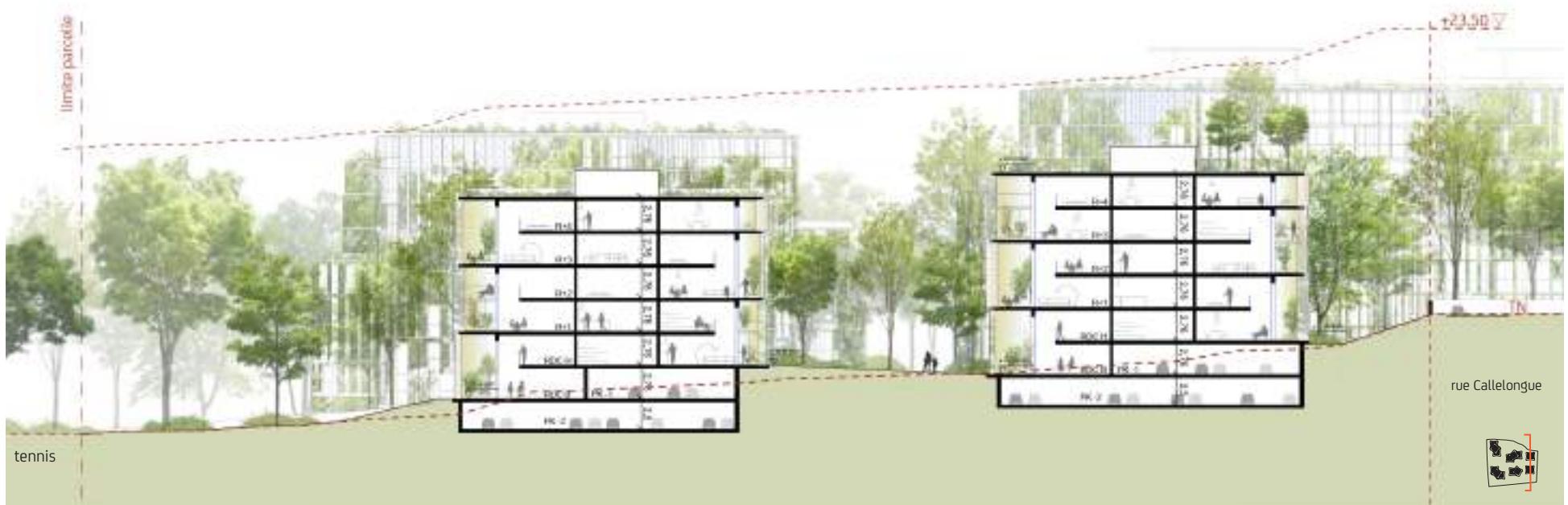


Plan d'implantation des bâtiments 1 : 1500

## TROIS PARKINGS SÉPARÉS



Plan SS des Parkings 1 : 1500



Coupe transversale d'implantation sur le terrain 1:1000

UN PROJET ADAPTÉ À LA TOPOGRAPHIE

**11.300 m<sup>2</sup>**  
de surface végétalisée  
**EXISTANTE**

**100%**

**8.500 m<sup>2</sup>**  
de surface végétalisée  
**CONSERVÉE**

**75%**

**16.350 m<sup>2</sup>**  
de surface végétalisée  
**PROJETÉE TOTALE**

11.700m<sup>2</sup>  
au sol

+

4.650m<sup>2</sup>

en toiture et patios



- VEGETATION PROJETEE AU SOL
- VEGETATION PROJETEE EN TOITURE
- VEGETATION EXISTANTE A CONSERVER MINIMUM
- VEGETATION EXISTANTE A CONSERVER OPTIMUM
- VEGETATION EXISTANTE A CONSERVER MAXIMUM
- VEGETATION SUPPRIMEE

1 : 1000

**VÉGÉTATION PROJETÉE**



# ETUDE PHYTOSANITAIRE



## Arbre

- GARDER
- SUPPRIMER

## Etat du boisement

- Bon
- Moyen
- Mauvais

Etude phytosanitaire   
Etat de santé général des boisements  
1 : 1500



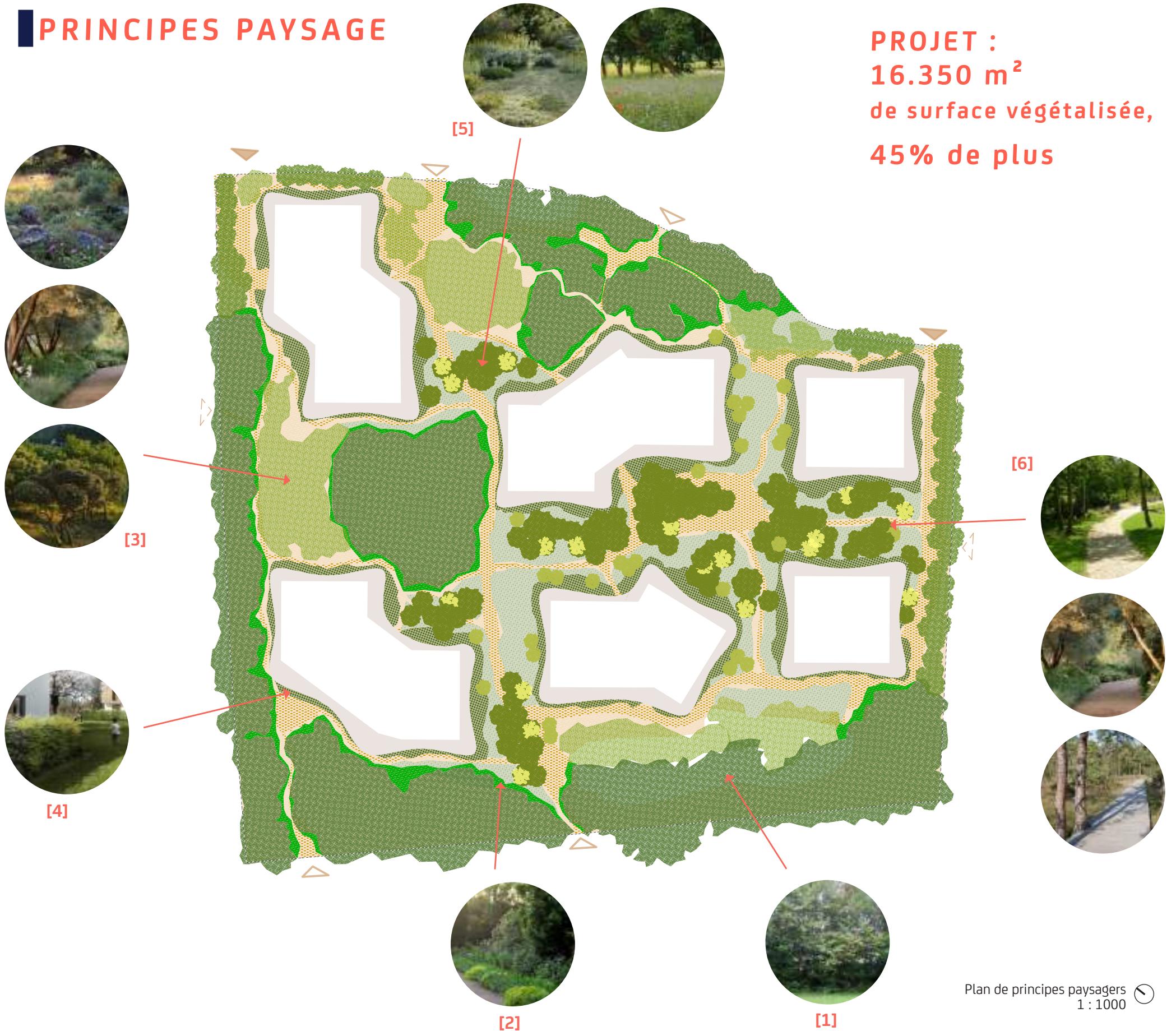
Etude phytosanitaire   
Etat de santé général des boisements  
1 : 1500



OxiGEN MARSEILLE

# PRINCIPES PAYSAGE

**PROJET :**  
**16.350 m<sup>2</sup>**  
**de surface végétalisée,**  
**45% de plus**

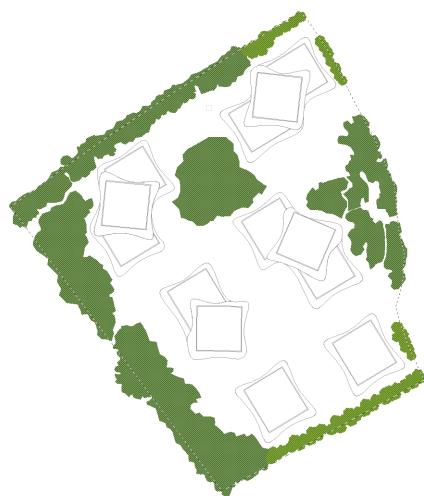


Plan de principes paysagers  
1 : 1000

**UN PARC AUGMENTÉ POUR UNE BIO-DIVERSITÉ AUGMENTÉE**



## PRINCIPES PAYSAGE

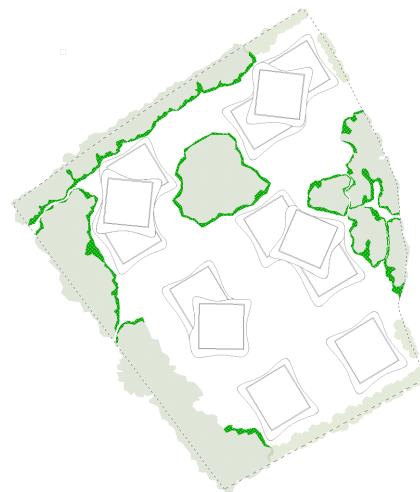


### [1] L'ENSEMBLE DU POURTOUR BOISÉ EST DONC CONSERVÉ ET CONFORTÉ.

Une analyse diagnostique a permis de définir des consignes de conservation afin de ne dénaturer en aucune façon la ceinture boisée « protectrice » comme la zone hydromorphe située au sud du tènement.

Les nouvelles constructions sont tenues à 4 m des emprises plantées conservées, pour permettre la meilleure cohabitation possible entre les usages, les logements, la vie des végétaux, leurs systèmes racinaires, la prévention et la lutte contre l'incendie...

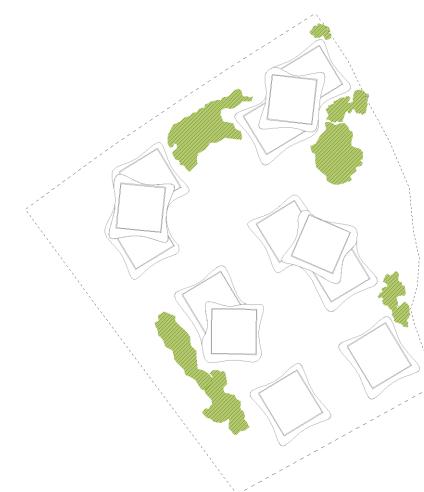
Au sud de la parcelle, comme à l'entrée Nord Est, l'absence de végétation en limite est complétée par la plantation d'un épais filtre végétal constitué d'un double rideau d'arbres de hautes tiges et d'espèces arbustives capable de constituer de véritables brises vues.



### [2] UNE FRANGE BUISSONNANTE ET FLEURIE VIENT CONFORTER LA LISIÈRE DE CES ESPACES BOISÉS INACCESSIBLES.

Tout en dissuadant de tout franchissement, elle agrémente le parcours dans le parc en proposant des séquences fleurie et odorantes choisies pour leur qualités méditerranéennes (économe en eau et compatible avec le substrat local à dominante calcaire)

L'ensemble du pourtour boisé comme la partie septentrionale du bosquet central sont ainsi rendus inaccessibles, afin qu'ils puissent continuer à demeurer de véritables réservoirs de biodiversité préservée.



### [3] LES AUTRES ESPACES BOISÉS EXISTANTS SONT MAGNIFIÉS.

Certains bosquets majestueux constitués essentiellement de chênes verts, voient leur sous-bois éclairci, nettoyés et entretenus pour lutter contre l'incendie, de nombreux rejets seront supprimés (notamment les micocouliers trop nombreux, les troènes, les ailantes envahissants, ...).

Certains sujets remarquables sont taillés spécifiquement pour constituer des points de repères dans le paysage et donner à la promenade un caractère magique, entre aventure et découverte.

Un parcours constitué d'un cheminement en terre battue est réalisé au sein de ce patrimoine végétal remarquable remis en valeur.





OxiGEn MARSEILLE

## PRINCIPES PAYSAGE



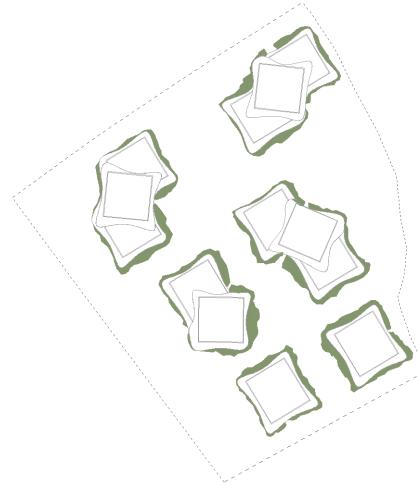
### [4] ENTRE LES PLOTS ÉDIFIÉS, LE MILIEU VÉGÉTAL DÉJÀ EN PLACE SE DIFFUSE.

Le paysage s'installe sur une couche de substrat allant de 90 à 140 cm.

De très nombreux arbres de petits à moyens jets sont plantés en bosquets entre les plots (Frênes à fleur, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Erable à feuille d'obier, Arbre de judée, Cornouiller ...). Des arbres fruitiers issus du verger viennent agrémenter le dispositif plus domestiques.

Des lignes de plantes aromatiques, odorantes, alternent avec des espaces plus ouverts de prairies, qui selon la situation, l'ensoleillement et les usages des espaces sont fleuries, fauchées, ou couvertes de couvre-sol rustiques constituant une alternative au gazon.

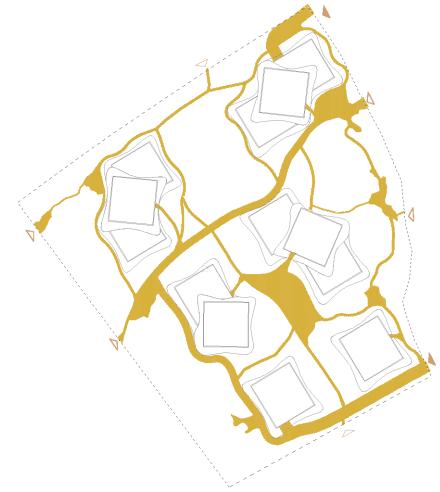
Un espace limité planté de gazon méditerranéen à la topographie légèrement vallonné permet d'accueillir une sieste dans l'herbe, un pic nique improvisé, une partie de badminton...



### [5] AU PLUS PRÈS DES REZ DE JARDIN DES BÂTIMENTS DES « COUSSINS » VÉGÉTALISÉS

constitués de haies vives pluri-espèces buissonnantes fleuries (Pistacia lentiscus, Myrtus communis, Cistus, Choisya ternata, Phlomis fruticosa, Polygala myrtifolia, Syringa, laurus nobilis ...) viennent constituer un filtre séparatif entre les logements et le parc.

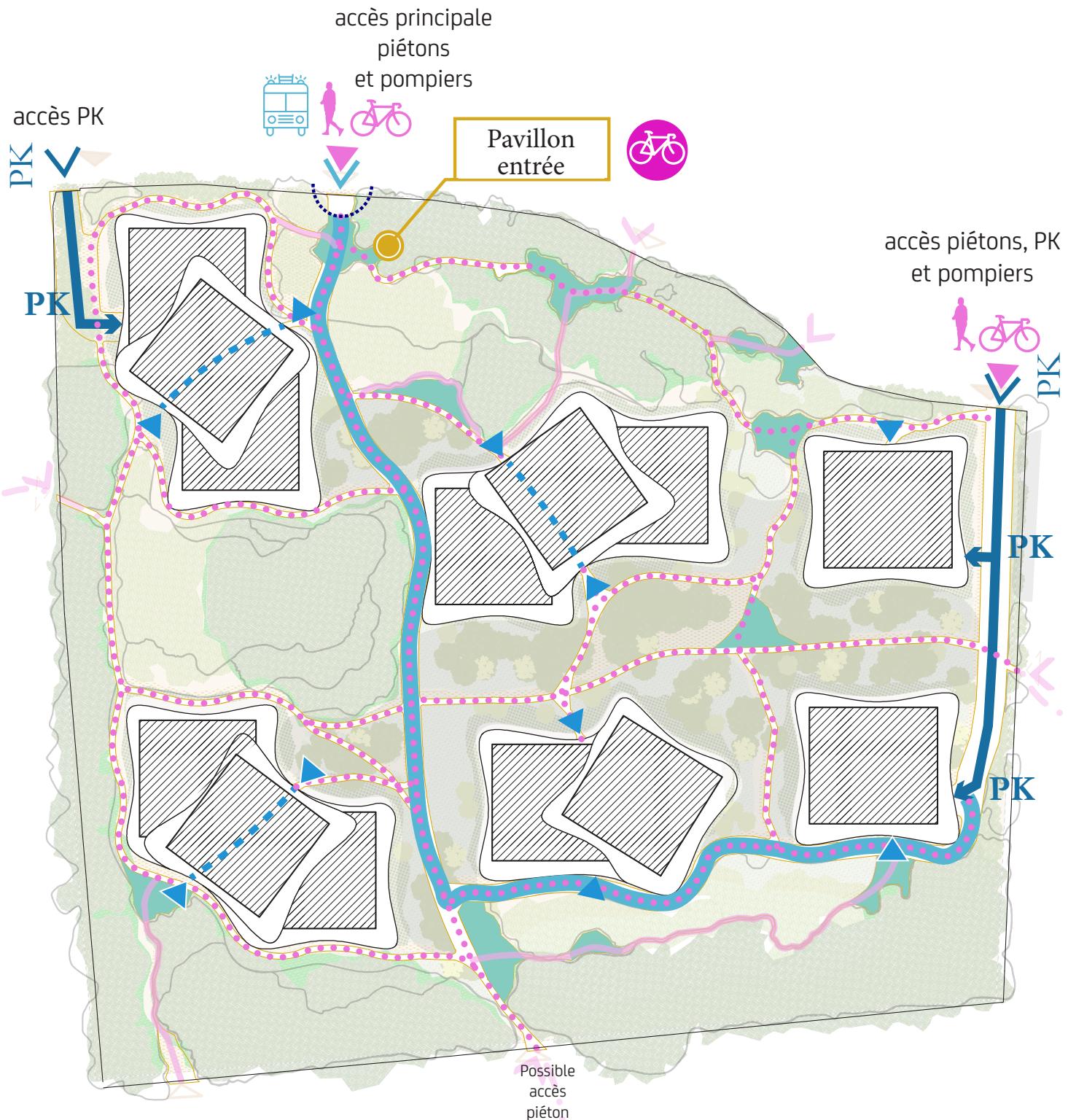
Ces «coussins» qui peuvent se tailler aisément (mais pas nécessairement) seront tenus à une hauteur médiane de 1,20 m pour ne pas fermer la visibilité depuis les terrasses des logements tout en préservant l'intimité des habitants.



[6] LES CHEMINEMENTS PRINCIPAUX ET ESPACES DE DÉTENTE OU DE REPOS sont réalisés en stabilisé renforcé afin de conserver pleinement l'esprit d'un parc tout en offrant une accessibilité optimale notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Certaines sections spécifiques le seront grâce à un platelage bois capable de libérer le sol et ses petits habitants en étant « suspendu » à quelques centimètres... offrant ainsi une nouvelle expérience ludique pour les plus jeunes. L'immense majorité du parc conserve de fait sa dimension perméable.

# FONCTIONNEMENT



Plan d'accès et principes de mobilité à l'intérieur de la parcelle  
1 : 1000

-  5 m Voitures / PK
-  3 m Voie pompiers et démenagements
-  1 à 3 m Chemin piéton, vélo et entretien
-  < 1 m Chemin piéton

-  Borne vélo électrique
-  Accès halls
-  Hall traversant
-  Spots parcours santé

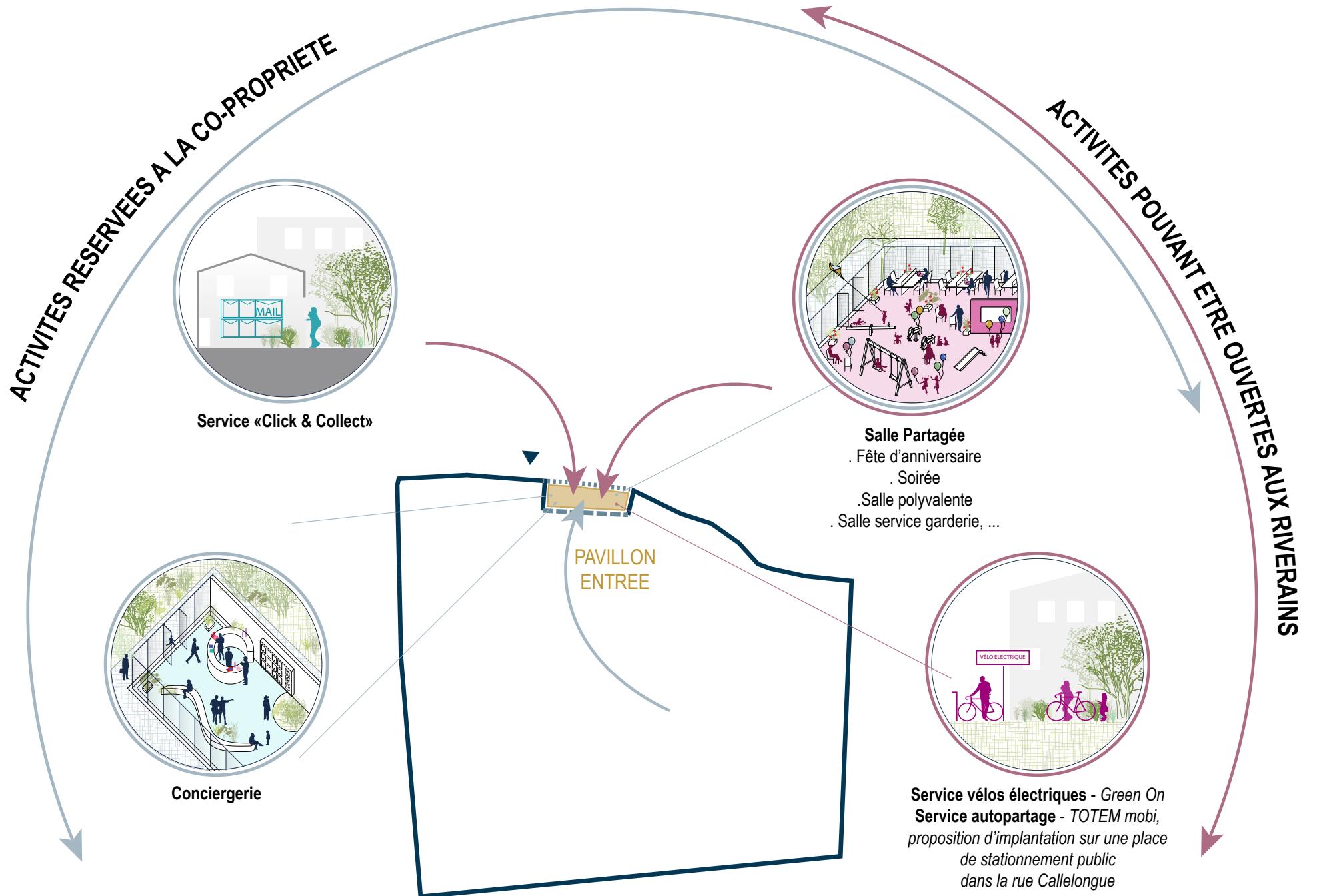
## UN PARC POUR TOUS



OxiGen MARSEILLE

# LE PROGRAMME EN PLUS

**LE PAVILLON D'ENTRÉE**  
une co-propriété pour les habitants,  
et pour le quartier





# PHASAGE

## PHASE 03

**85** logements  
parking 03 - 110places  
livraison 1er semestre 2023

## PHASE 02

**115** logements  
parking 02 - 150places  
livraison 1er semestre 2022

## PHASE 01

**180** logements  
parking 01 - 220places  
livraison 1er semestre 2021



Phasage

- PHASE 01
- PHASE 02
- PHASE 03

Plan de phasage 1 : 1000

# PHASAGE

**ANNEXE 14 :**

**Mesures compensatoires**

## **Annexe 14 – Mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l’environnement ou la santé humaine**

### **1 - Mesures compensatoires en phase chantier**

---

Pour limiter les incidences durant les travaux, quelques règles à adopter sont données ci-dessous :

- Le stationnement et le stockage des matériaux se feront hors zones inondables et zones d’écoulement,
- L’entretien des engins, la manipulation ou le stockage d’hydrocarbures et de produits toxiques se feront hors sites sensibles ou sur une aire de rétention étanche prévue à cet effet.

### **2 - Mesures compensatoires en matière de lutte contre la pollution chronique**

---

Le projet n’est pas destiné à accueillir une activité industrielle ou bien des véhicules transportant des matières polluantes, l’abattement de la pollution se fera donc par :

- Décantation dans les dispositifs de rétention,
- Un dégrillage et une cloison siphonide.

#### **Principe de la décantation :**

L’épuration des eaux se fait par décantation des particules les plus facilement décantables ( $d > 100 \mu\text{m}$ ) qui entraîne l’immobilisation en profondeur, grâce à un temps de séjour suffisant, des polluants adsorbés à leur surface.

Les bassins ont un rôle épuratoire non négligeable, notamment vis-à-vis des MES, DCO et DBO<sub>5</sub>. Aux matières en suspension (représentant 80% des particules accumulées sur les chaussées) sont associées de l’ordre de 30% de la DCO et 70% des métaux lourds, la décantation des particules entraîne donc la décantation des éléments polluants.

La décantation se faisant dans les bassins de rétention, suivie du passage des eaux par le système de dégrillage et la cloison siphonide permettra de réduire considérablement la pollution des eaux avant rejet au fossé pluvial existant.

### **3 - Mesures compensatoires en matière de lutte contre la pollution accidentelle**

---

Compte tenu des usages attendus de la voirie au sein de l’opération, et des faibles vitesses de circulation, le risque de pollution accidentel est très faible voire nul, et se limite au déversement éventuel de quelques dizaines de litres de carburant.

**Les risques de pollution accidentelle seront alors négligeables et ne nécessitent pas la mise en place d’un dispositif de piégeage spécifique.**

### **4 - Mesures compensatoires en matière de lutte contre la pollution saisonnière**

---

Les incidences du projet en matière de pollution saisonnière sont très faibles voire nulles et ne nécessitent donc pas la mise en place d’un dispositif permettant la dilution des eaux salées liées au déglacage des voiries.