

Commission d'évaluation : Conception du 09/04/2026



Marseille 10ème



Aménageur-  
Promoteur

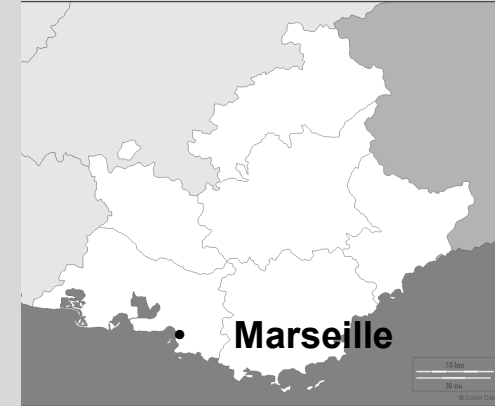
MOE

BE Technique

Accompagnateur



# Contexte



# Le projet dans son territoire

Vues satellites



# Les acteurs du projet

## MAITRISE D'OUVRAGE DU PERMIS D'AMENAGER PORTEUR DE LA DEMARCHE QDM

AMENAGEUR PRIVE



## MAITRISE D'ŒUVRE DU PERMIS D'AMENAGER

URBANISTE



PAYSAGISTE



BUREAU D'ETUDES



## COLLECTIVITES

CONCESSIONNAIRE



MO





# Enjeux Durables du projet

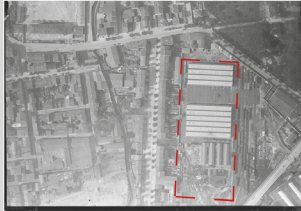


- **Enjeu 1 : Un quartier à la place d'un centre commercial**
  - Mixité usages : services, loisirs, bureaux, résidentiels, qualification des espaces extérieurs
  - Logements en accession, Logements locatifs sociaux, logements étudiants et jeunes actifs (30% soit 46 logements locatifs sociaux dans le D et 180 logements jeunes actifs)
- **Enjeu 2: Créer un projet en lien avec les quartiers avoisinants**
  - Maillage du projet
  - Travail sur les interfaces avec la ville, la métropole, la Soleam et mise en place d'un PUP
- **Enjeu 3 : Favoriser les mobilités douces**
  - Cœur de projet apaisé via une venelle piétonne
  - Création de stationnements vélos
  - Limitation des stationnements véhicules en extérieur
- **Enjeu 4 : Gestion des eaux de pluies**
  - Prise en compte de la doctrine Gemapi
  - Zéro tuyau pour les espaces publics du permis d'aménager et aucune création de réseaux pour la rue Arnodin
- **Enjeu 5 : Paysage et biodiversité**
  - Palette végétale adaptée
  - Conception paysagère en modelés pour favoriser la prise de la végétation sur dalle (50 cm à 80 cm)

# Contexte historique

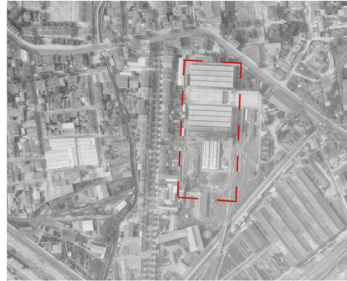
## Évolution historique

1923



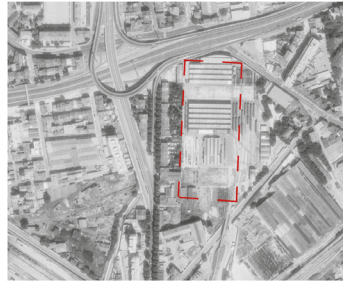
Quartier industriel connecté à la gare, au sud.

1957



Quartier industriel à l'entrée de la vallée de l'Huveaune, relié à la ligne de chemin de fer du Prado.

1977



La ville s'étend, les transports se modernisent : construction de ponts, du boulevard Rabatau, des échangeurs et de l'A50, qui coupent La Capelette du centre-ville.

1998



Les industries ferment progressivement ou démantagent ; les usines laissent derrière elles de nombreuses friches industrielles (bâtiments vides, terrains vagues).

2003



Friche industrielle en attente de reconversion, coincée entre l'Huveaune et les infrastructures routières.

2008



Les grandes emprises d'usines désaffectées et de dépôts deviennent le support des futurs projets d'aménagement du 21<sup>ème</sup> siècle.

2011



Implantation du Palais Omnisports Marseille Grand-Est (POMGE) et du lotissement Cap Est, avec 1 422 logements construits et des commerces de proximité.

2013

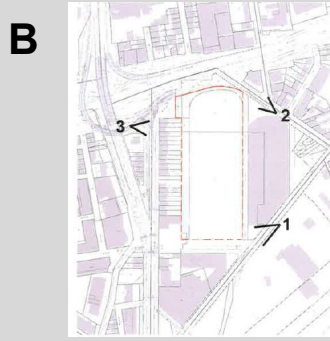
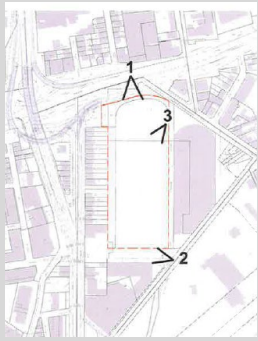


Aujourd'hui l'ancien terrain vague en friche évolue dans un projet de requalification.

# Contexte urbain

Concernant les avoisinants, un tissu pavillonnaire compose la frange Ouest du site, desservi par le Bd Rabatau.

Le Palais Omnisport de Marseille borde la frange Est du site. La limite Sud est bordée par l'impasse Ferdinand Arnodin, qui sera requalifiée en voie à sens unique raccordée au Bd Rabateau pour désenclaver le site. Un ensemble d'infrastructures routières borde en surplomb la limite Nord.



1 - Vue du site depuis la bretelle de l'A50



2 - Vue du site depuis l'impasse Ferdinand Arnodin



3 - Vue du site depuis le sud du palais omnisport



Vue depuis la bretelle d'autoroute vers le site



1 - Vue de l'impasse Ferdinand Arnodin depuis le Boulevard Fernand Bonnefoy



- Vue de l'A50 depuis l'avenue de la Capelette

# Accès et dessertes



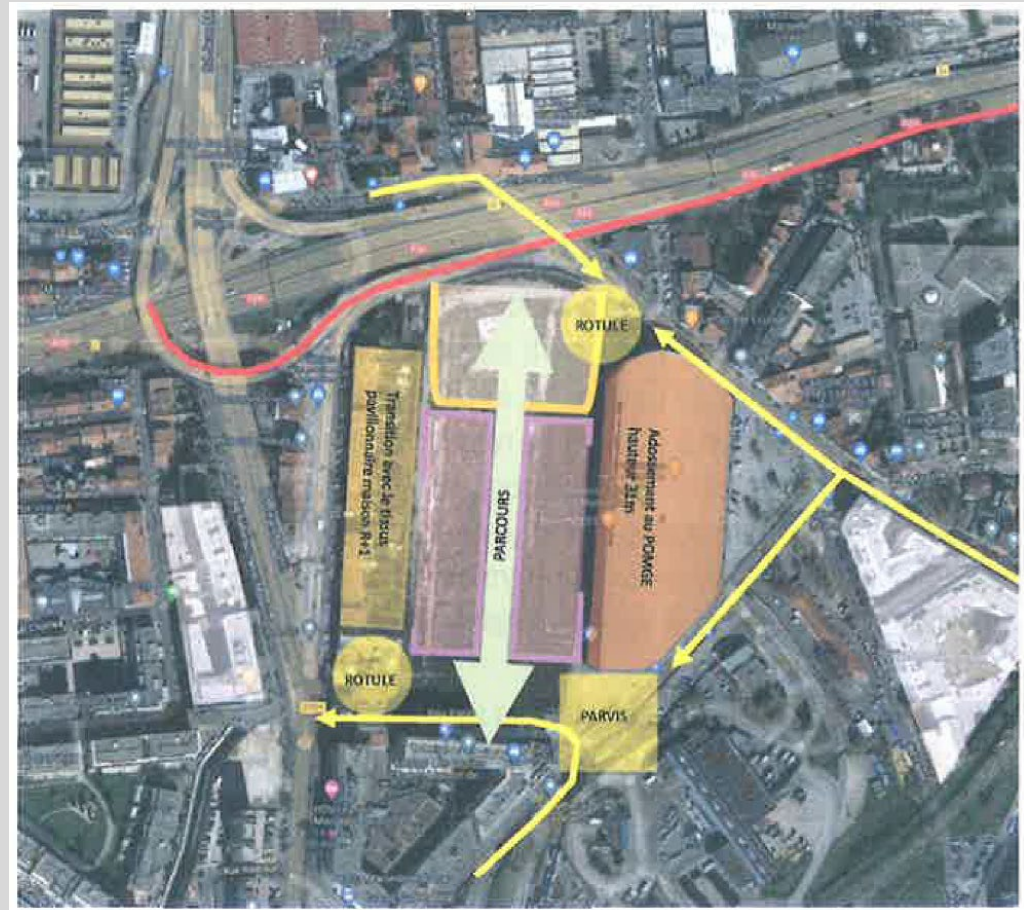
Site de projet

Arrêt de tram



# Les grands principes du projet urbain

- Au Nord, un écran face aux bretelles d'accès à l'A50 et qui pourra être un marqueur d'entrée de ville,
- À l'Est, une mise à distance vis-à-vis de la façade du bâtiment POMGE,
- À l'Ouest, une transition vis-à-vis des maisons existantes avec une implantation en retrait de 8m,
- Une liaison pour les modes doux entre le Nord et le Sud du site pour désenclaver le terrain et en faire un quartier traversé,
- Des connexions avec les aménagements extérieurs prévus aux abords du site avec la création de parvis et de places qui participeront à la vie de quartier.



# Plan de masse



# Perspectives du projet



# Programmation



# Fiche d'identité

Programme

- **Mixte**

Superficie

- **2,3 Hect.**

SDP

- 69 800 m<sup>2</sup> dont 37 227 m<sup>2</sup> logements / bureaux: 17 214 m<sup>2</sup> / équipements 13 380 m<sup>2</sup> / 1 847 m<sup>2</sup> de commerces et pôle santé

Densité

- **3**

Logements

- 809 logements 226 logements sociaux
- SDP : 37 227 m<sup>2</sup>
- 30% log. social

Espaces plantés

- **9 475 m<sup>2</sup>**

Equipements

- **13 380 m<sup>2</sup> hôtel / Sports et loisirs**

Altitude

**21 Ngf**

Zone Clim.

**H3**

Consommations d'énergie

- **122 kW<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an (tous les usages)**

Production locale d'électricité

- **12 kW<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an**

Planning travaux

- **Début : Juin 2026**
- **Fin : Décembre 2031**

# Éléments financiers

Cout du Foncier

- **Acquis le 29/12/2011**

Coût des études le PA

- **550 000 euros HT**

Budgets des aménagements PA  
Incity

- **2 285 000 euros HT**

Financements privés

- **100% portés par Sifer Promotion**

Participation dans le cadre du  
PUP

- **PUP : 3 729 400 dont :**
- **1 470 000 euros – espaces publics**
- **2 259 400 - groupe scolaire**

Subventions

- **0%**

Financements publics espaces  
publics (rue arnodin et les 4  
placettes)

- **2 500 000 euros dont financement  
PUP**

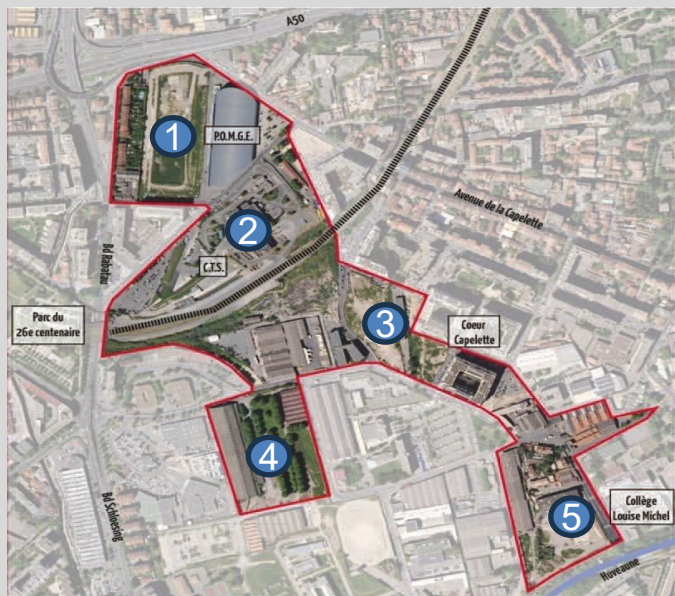
# Le projet au travers des thèmes QDM



## Gestion de projet

- **Atelier de concertation** piloté par la métropole sur le périmètre de la ZAC CAPELETTE
- **Concertation numérique** du projet Incity : **1000 personnes** se sont connectées
- **Ateliers de co-conception** avec la ville, la métropole, l'AGAM et la SOLEAM avec des Cotech(s) et Copil(s)
- Réalisation d'un **PUP**
- **Ateliers d'urbanisme** (ville / architecte conseil ) pour l'autorisation d'urbanisme (PA et PC)

# Ateliers de concertations



Restitution du diagnostic

Ateliers de concertation sur le programme : vos propositions

Présentation du programme final validé par les élus

RÉUNION PUBLIQUE POUR TOUS

22/11/21

## 3 ATELIERS HABITANTS

**Samedi 04/12/2021, 10h-12h**  
Balade avec les urbanistes

**Judi 16/12/2021, 18h-20h**  
Logements, activités, commerces, services... vos propositions pour le renouveau du quartier

**Samedi 08/01/22, 10h-12h**  
Parc, rues, places... Comment améliorer le cadre de vie et les déplacements ?

**1 ATELIER SALARIÉS**  
11/01/22

**1 ATELIER JEUNES**  
07/01/22

ATELIER POUR TOUS

**3 février 2022, 18h-20h**  
Synthèse des ateliers  
Proposition des urbanistes et échanges

RÉUNION PUBLIQUE POUR TOUS

26 avril 2022  
18h-20h

- 1 Bleu Capelette devenu Incity
- 2 Autour du centre de transfert des déchets
- 3 Autour du futur groupe scolaire
- 4 Terrain Montfuron
- 5 Secteur Sud Capelette



# Atelier de Co conception

**Oct 2021 à juillet 2023 : 15 ateliers de travail avec la ville - métropole - SOLEAM - AGAM - SIFER et l'équipe de conception**

**3 réunions intermédiaires de présentation aux élus**

**Dernier comité de pilotage : 11 juillet 2023**

- ✓ Validation du plan masse
  - ✓ Validation des accès
- ✓ Validation du statut public de la venelle
- ✓ Validation de la programmation

## Maison du projet durant le chantier

**Historique du site** réalisé par Judith Aziza et partage via la maison de projet

Accueil des scolaires autour **d'ateliers pédagogiques** (fresque du climat)

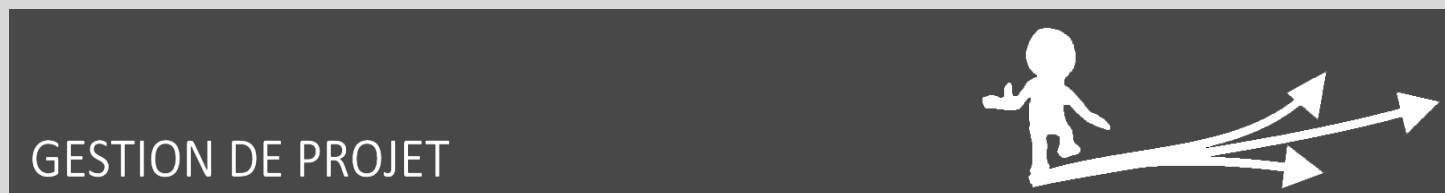
Sensibilisation du tissu économique à notre projet

## Chantier - Ecole

Plantations des végétaux par la réalisation d'un **partenariat avec un lycée agricole**

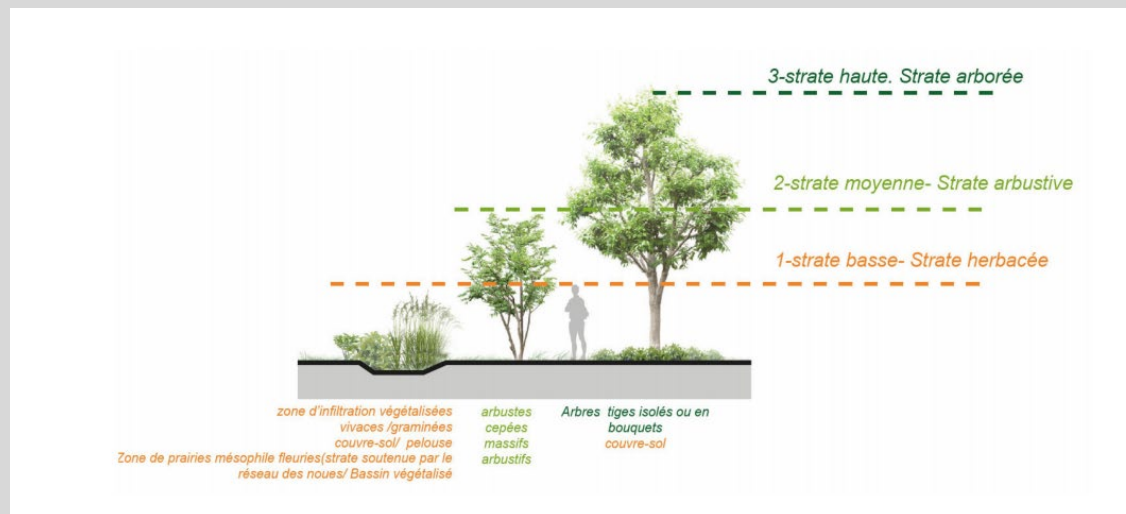
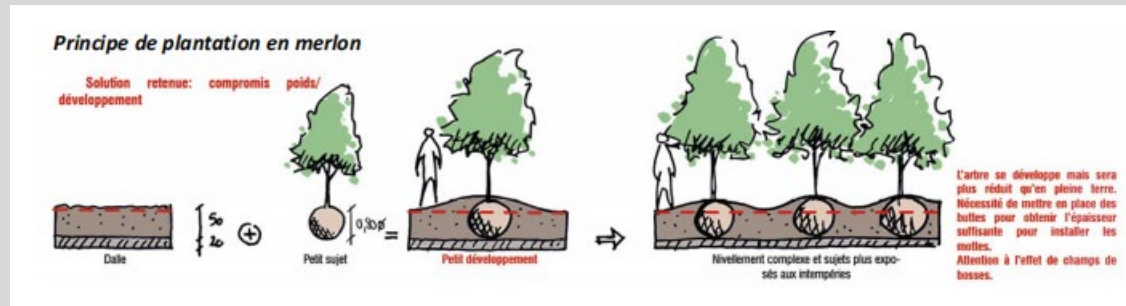
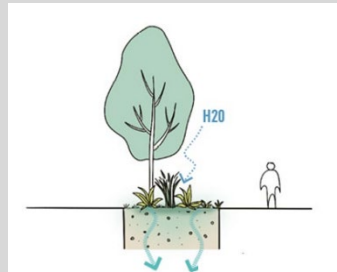
## Œuvre d'art

Signataire d'une résidence une œuvre avec le ministère de la culture  
**Réflexion de proposer une œuvre d'art dans la venelle en concertation avec les habitants**



# Principes paysagers

- Paysage vivant, mouvant, support de la gestion des eaux : noues et jardins de pluies
- Dalle plantée avec 50 à 80 cm de terre en merlon
- Assurer la fraîcheur en été
- 3 strates et grimpantes sur le mur séparatif à l'ouest
- Palette végétale adaptée au bassin méditerranéen
- Plantes attractives pour les insectes, allélopathiques pour limiter les adventices, aucune espèce allergène



# Biodiversité / Bilan pleine terre



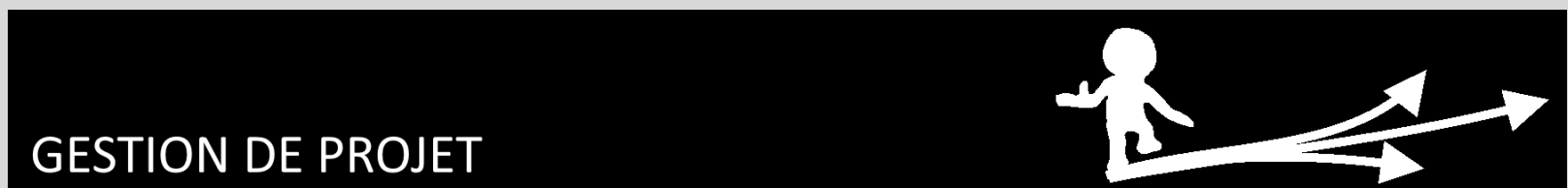
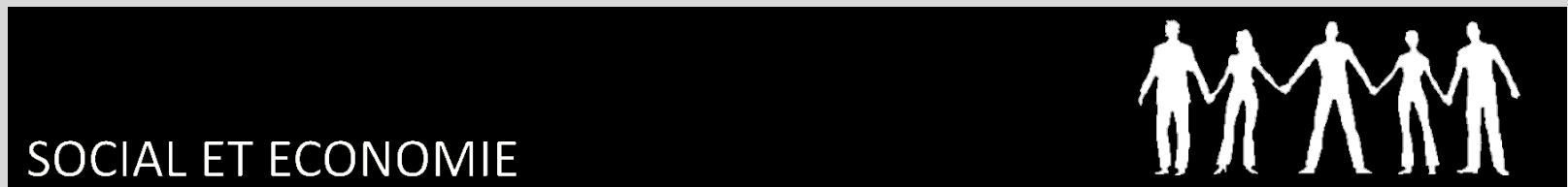
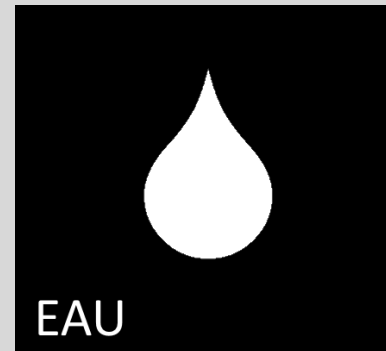
## Total îlots privés

Surface îlots	16400 m <sup>2</sup>	
Espaces verts	6190 m <sup>2</sup>	38 %
Dont Pleine terre	3487 m <sup>2</sup>	21%



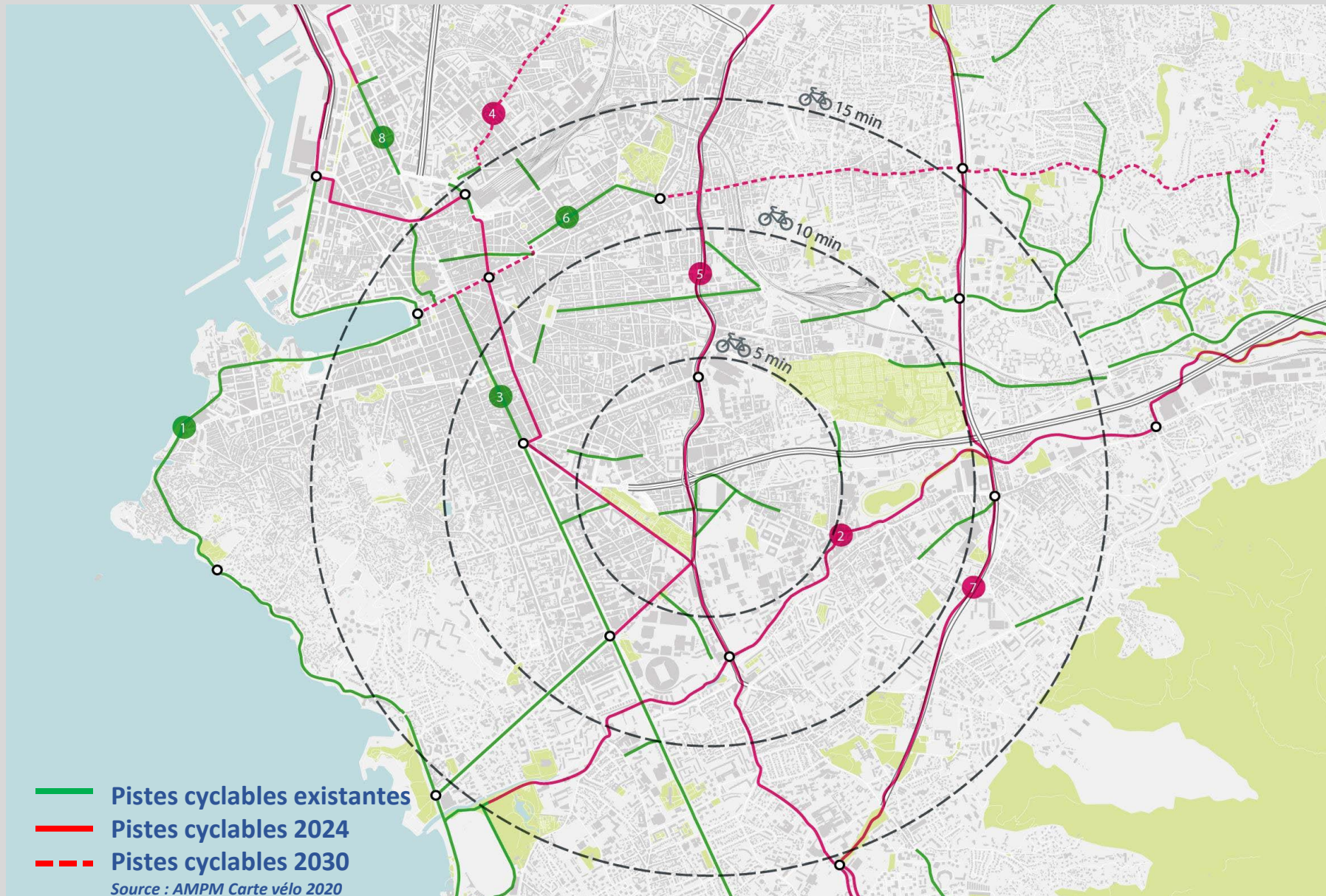
## Total espaces publics (PA + interfaces )

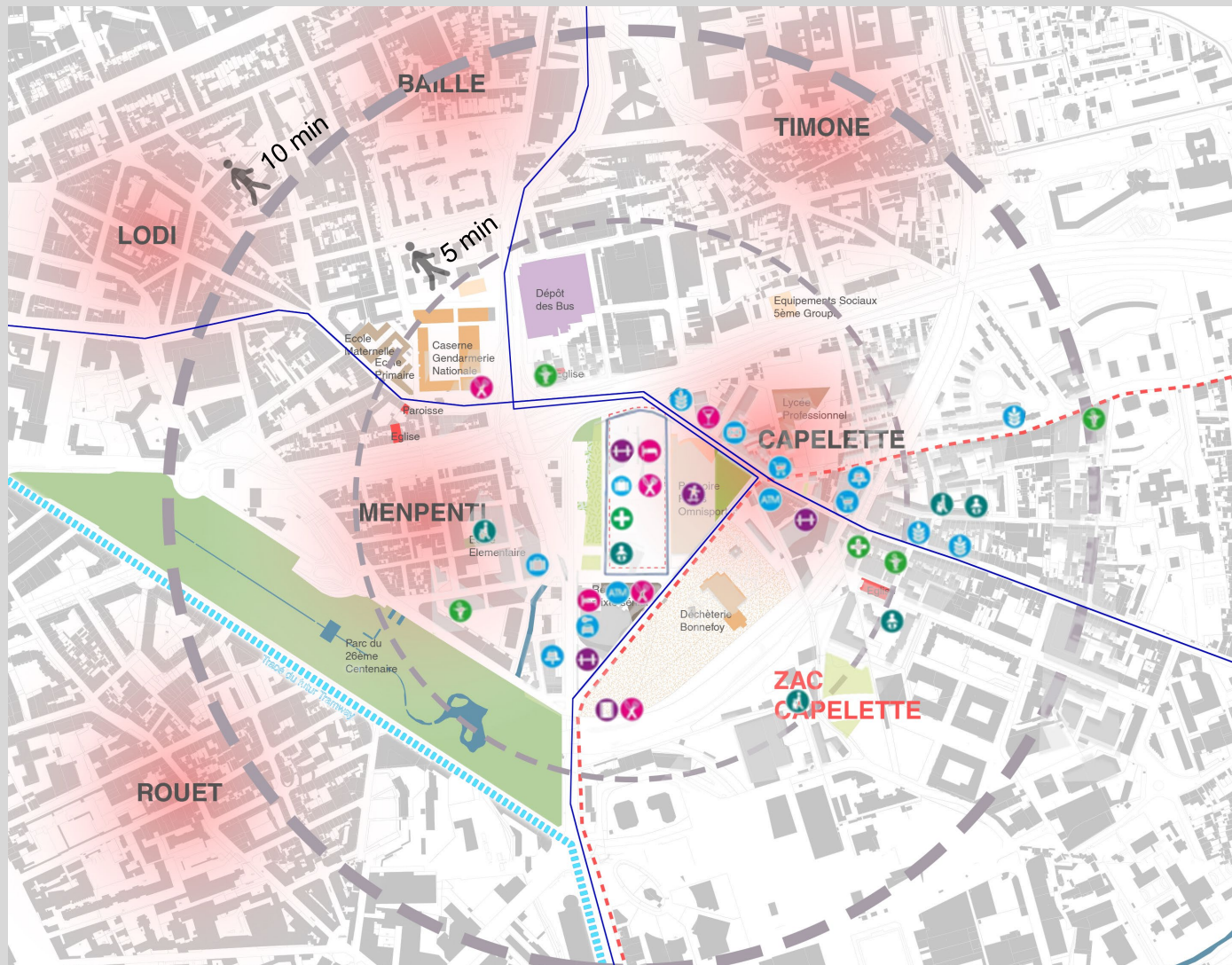
Surface espaces	14580 m <sup>2</sup>	
Espaces verts – pleine terre	3285 m <sup>2</sup>	23 %





# Plan vélo AMPM 2020





— Ligne de bus  
 - - - Ligne de tram

Services quotidiens

-  Banque
-  Location de voiture
-  Boulangerie
-  Poste
-  Bureaux
-  Supermarché
-  Garagiste

Santé

-  Centre médical
-  Pharmacie

Vie de famille

-  Crèche
-  Ecole

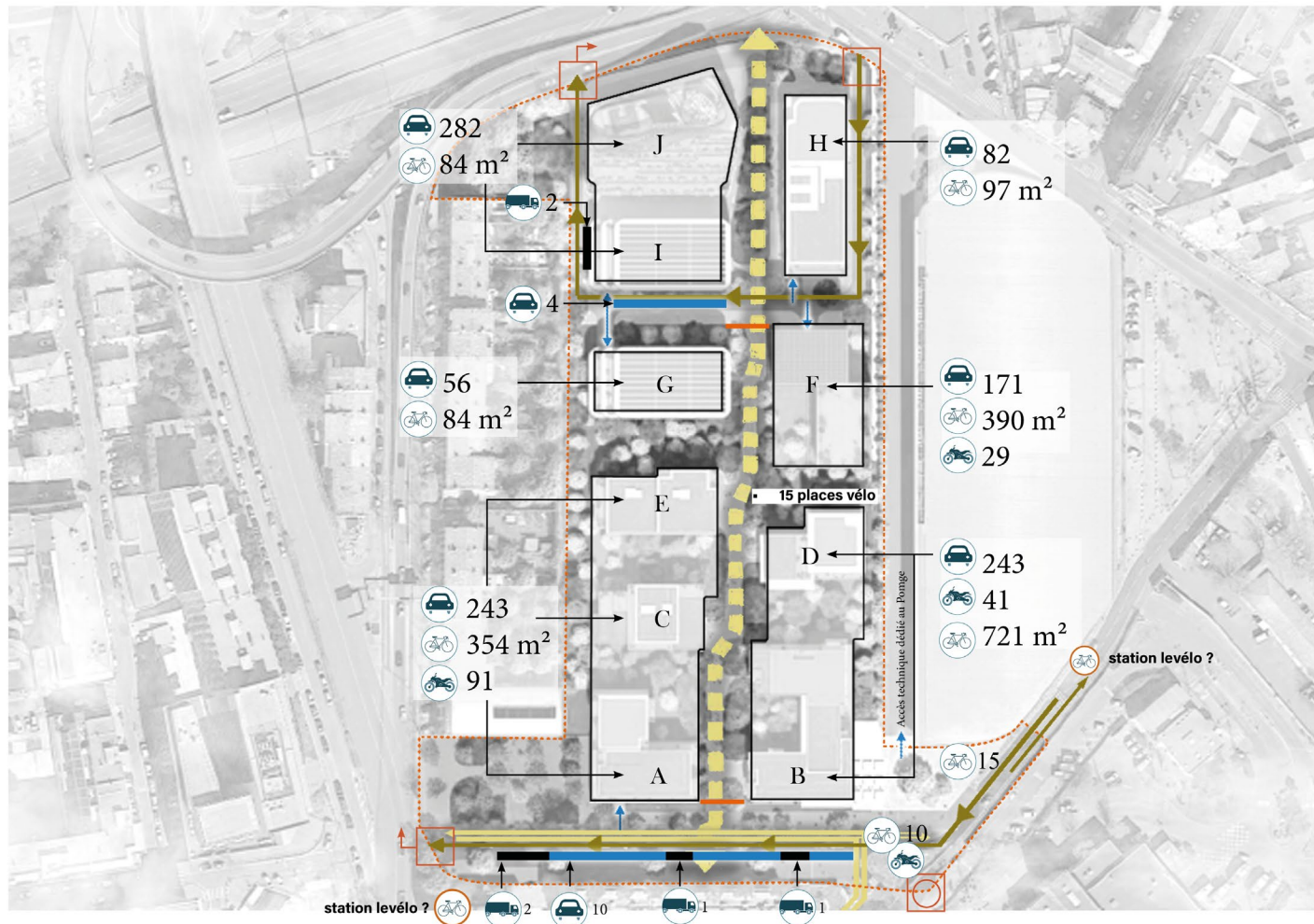
Restaurants et hôtels





-  Bar
-  Restaurant
-  Hôtel




Loisirs

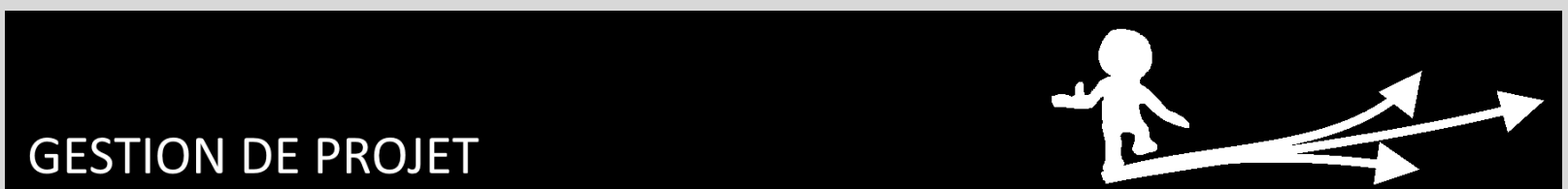
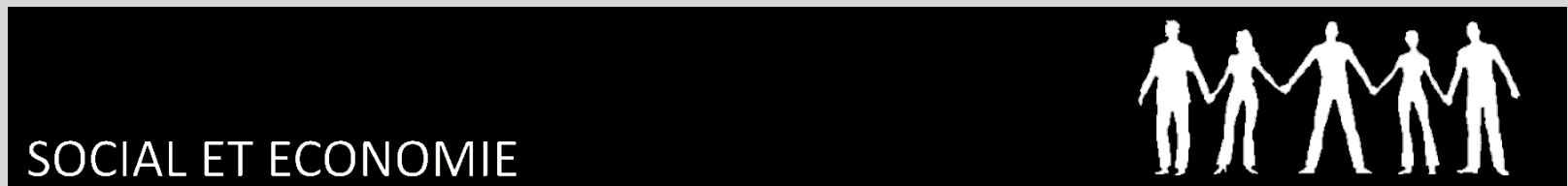
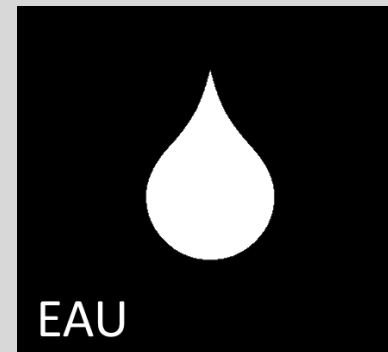
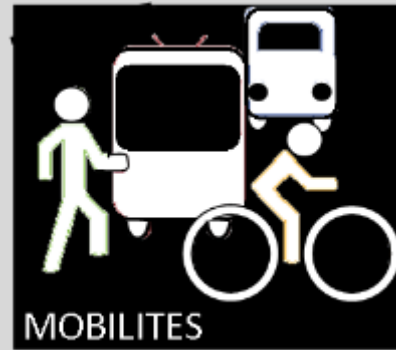
-  Cinéma
-  Salle de sport
-  Skatepark

# Mobilité et stationnement



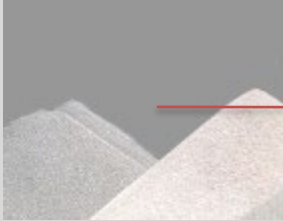
-  Stationnement VL
-  Stationnement vélo
-  Stationnement deux roues
-  Stationnement livraison

- Légende :**
-  Limite du projet
  -  Parking sous terrain 2/3 niveaux
  -  Venelle piétonne
  -  Places de stationnement
  -  Livraison
  -  Barrière anti-scooter
  -  Accès VL
  -  Voie vélos
  -  Voie circulée
  -  Carrefour



# Matériaux

## surfaces piétonnes

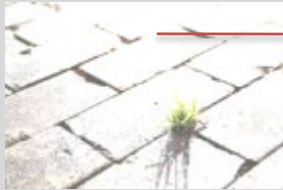


Venelle et parvis Nord : pavés en pierre reconstituée drainants (heinrichnbock (67), de teinte claire

Trottoirs : enrobé drainant (granulat local) secteur PA et enrobé non drainant rue Arnodin de teinte claire

Placette : béton drainant et non drainant (local) de teinte claire

## Revêtements de surfaces et bordures



Voirie : Enrobé (granulat local)

Bordures : Béton

Stationnement : Enrobé drainant (granulat local) de teinte claire ou pavés béton avec joints drainants

Piste cyclable : enrobé drainant de teinte claire

## Mobilier urbain et éclairage



Bancs ou assises : béton (Escofier)

Barrière : métal

Lisses : Ganivelles (locale, châtaignier)

Corbeille : métal (modèle métropole)



Photographies d'ambiance



# Matériaux

Chaussée : enrobé  
Trottoirs et stationnements :  
enrobé drainant de teinte  
claire

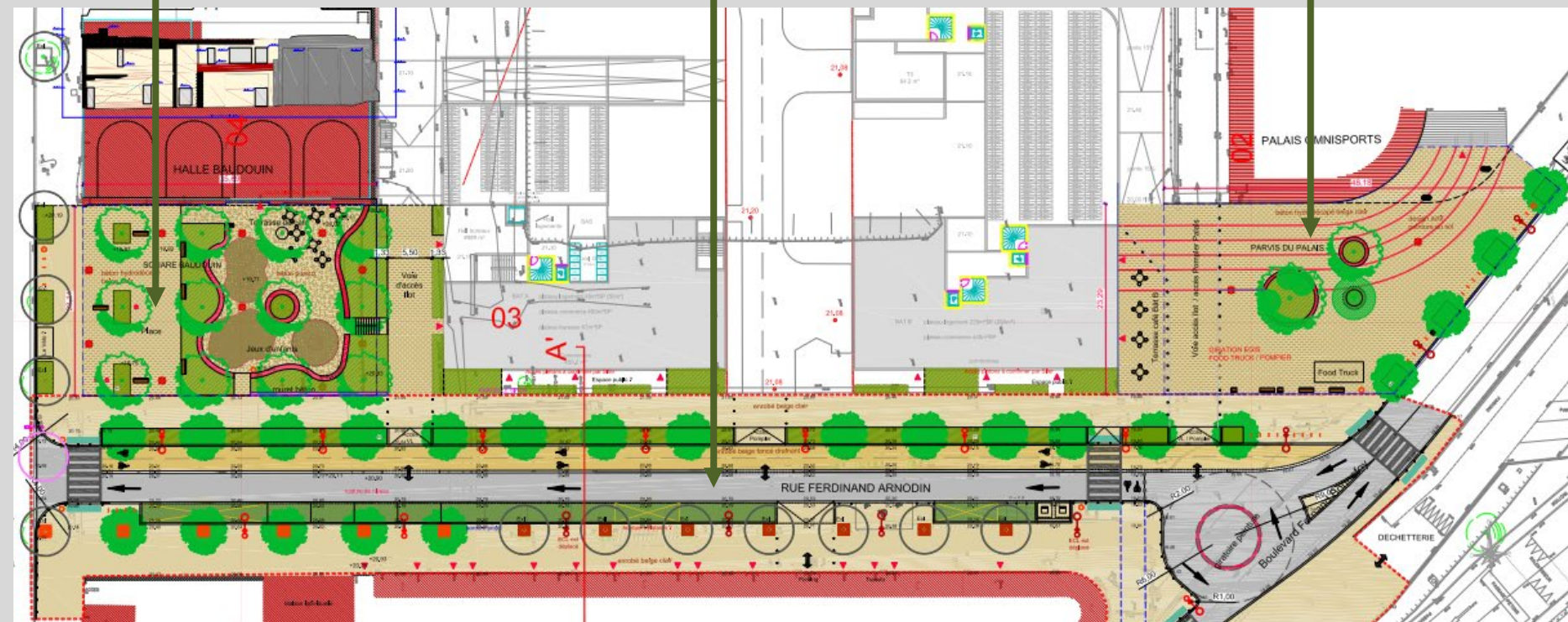
Pavés en pierres  
reconstituées drainants de  
teinte claire

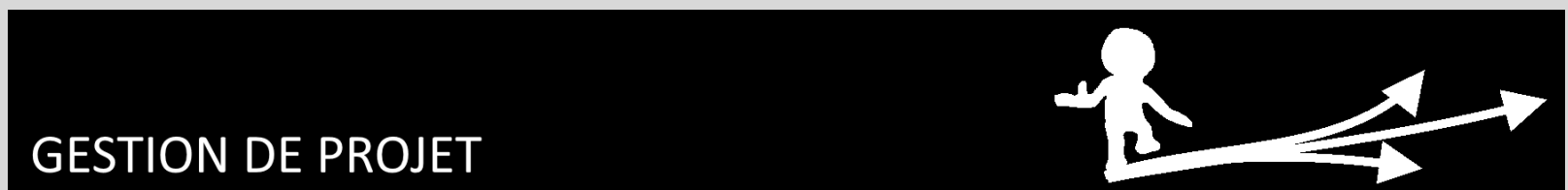
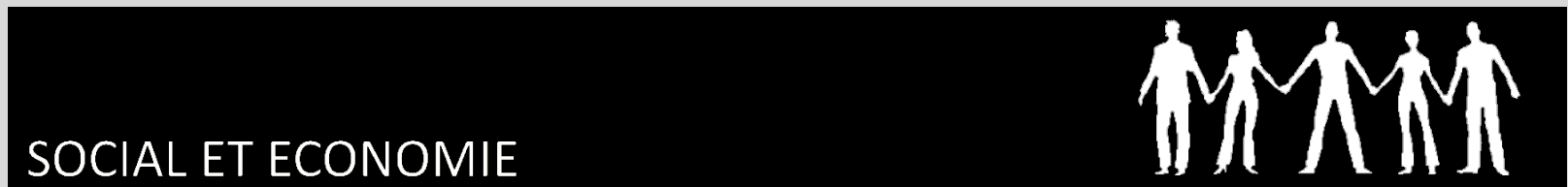
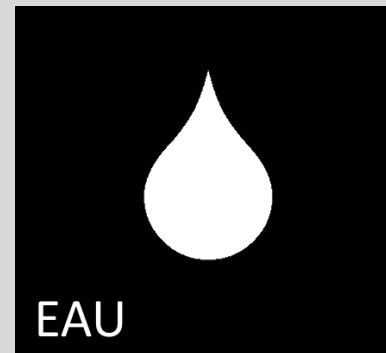
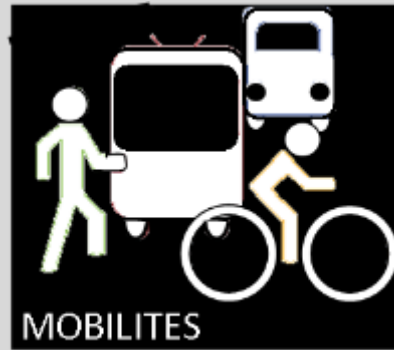
# Matériaux

Square Baudouin  
 Square en béton poreux +  
 sols souples jeux pour  
 enfants  
 Placette béton hydrodécapé  
 clair

Piste cyclable en enrobé drainant  
 avec liant organo-minéral /  
 stationnements pavés béton en joints  
 drainants enherbés / trottoirs en  
 enrobé avec liant organo-minéral /  
 chaussée en enrobé noir

Placette béton hydrodécapé  
 clair





## Les ressources enR disponibles

**Pompe : Energie de récupération** - nécessite la présence d'un secours dans les opérations neuves développées dans le cadre du PA - pérennité de l'équipement sur le site

**Solaire : Potentiel important**, emprise en toiture limitée et contrainte de besoins chaud et froid,

Opportunité pour le volet production d'électricité local et d'ECS pour les habitations

**Volonté de mettre en œuvre du solaire photovoltaïque**

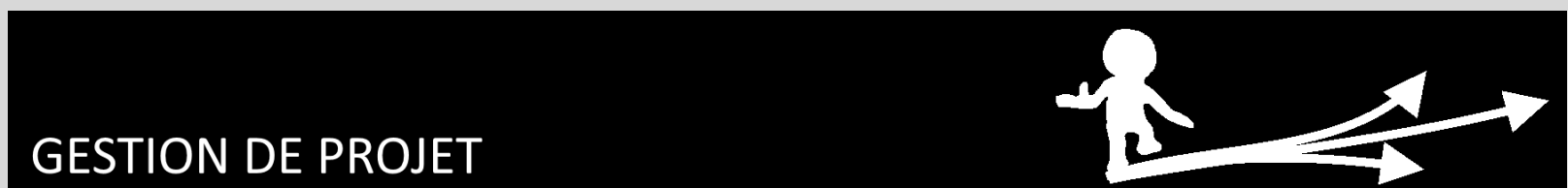
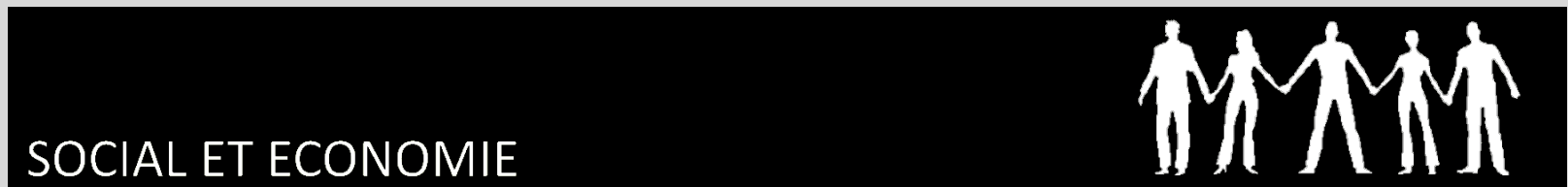
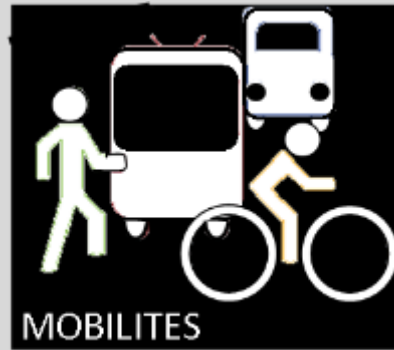
**2000 m<sup>2</sup> prévu sur les bâtiments**

## Production Photovoltaïque

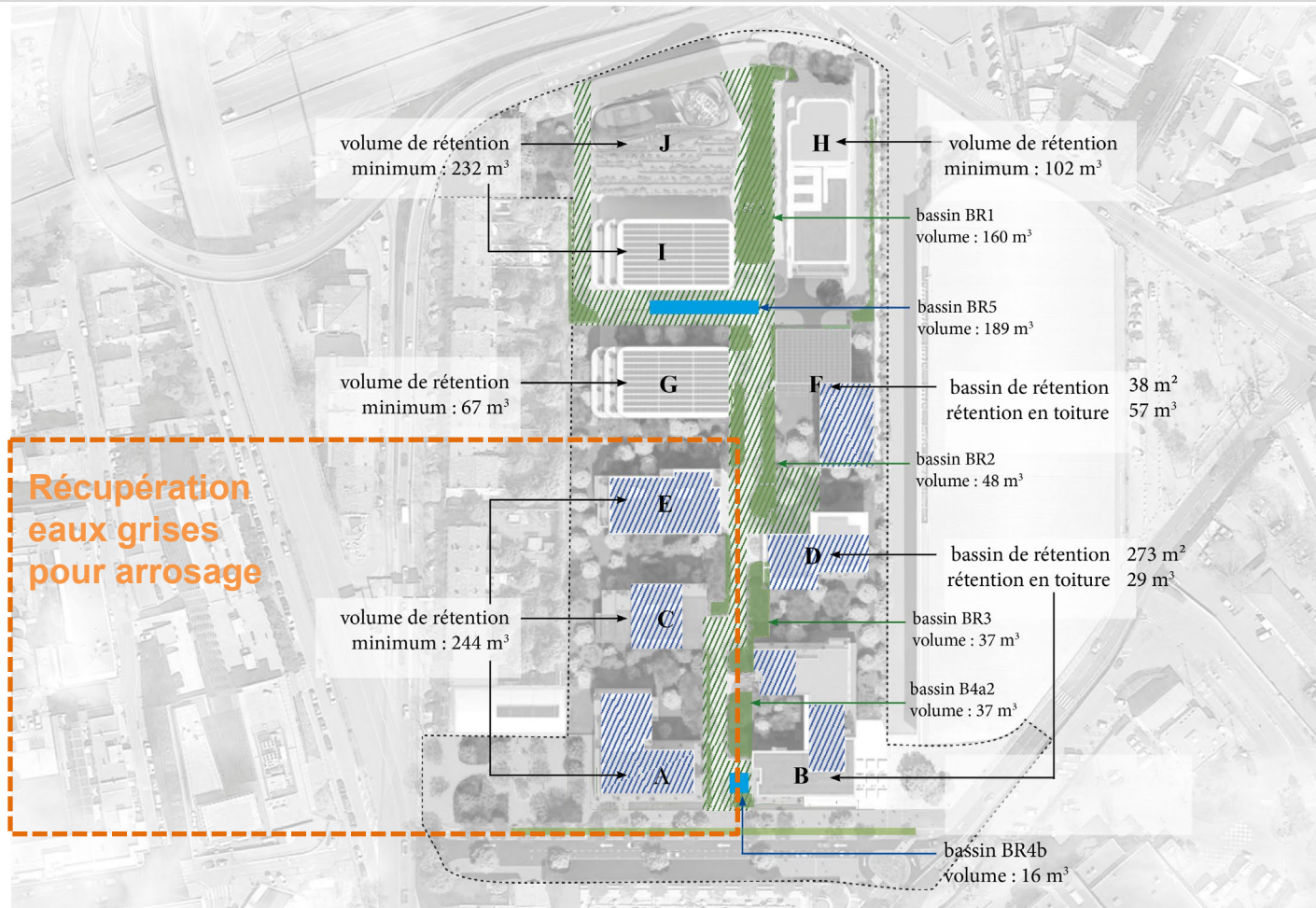
870 MWh<sub>ep</sub>

10 %








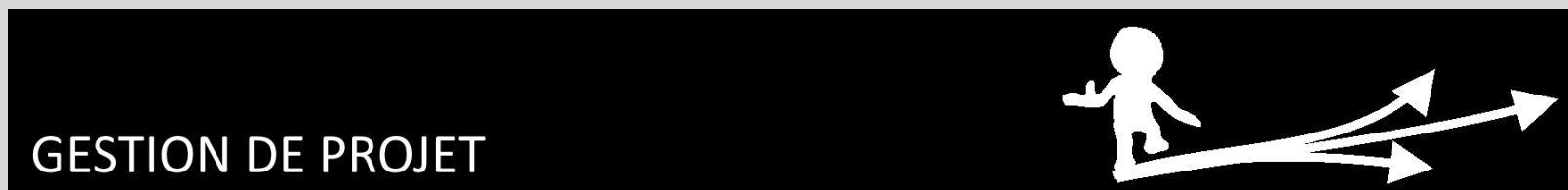
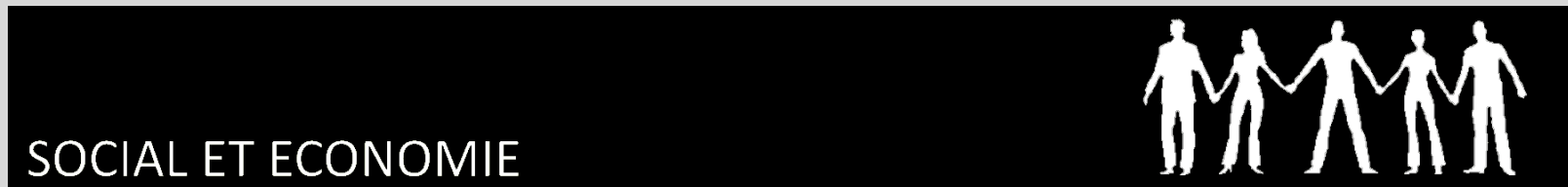
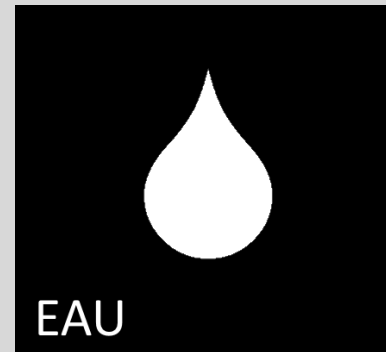


# Gestion des eaux pluviales et économies d'eau

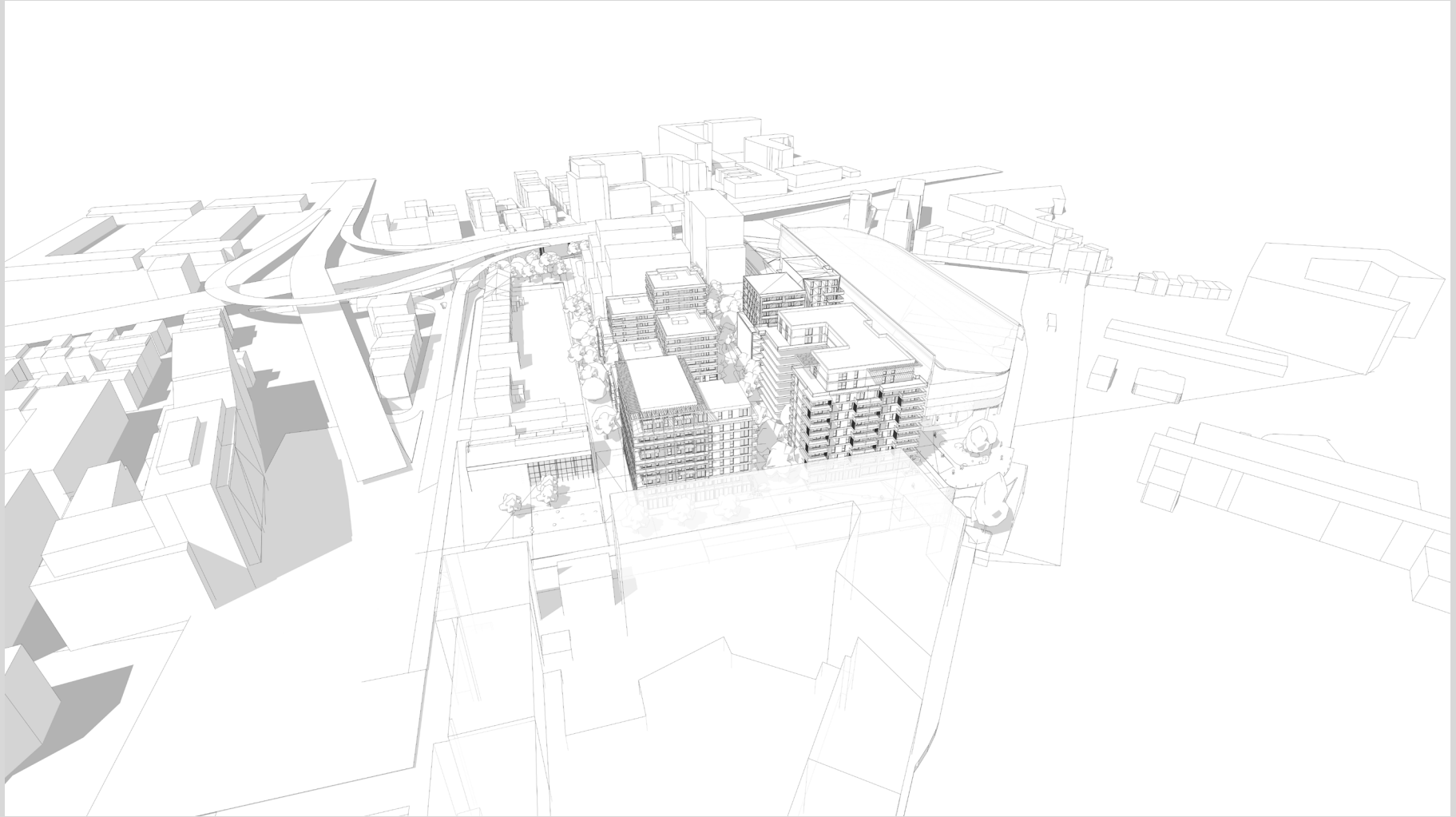


## Légende :

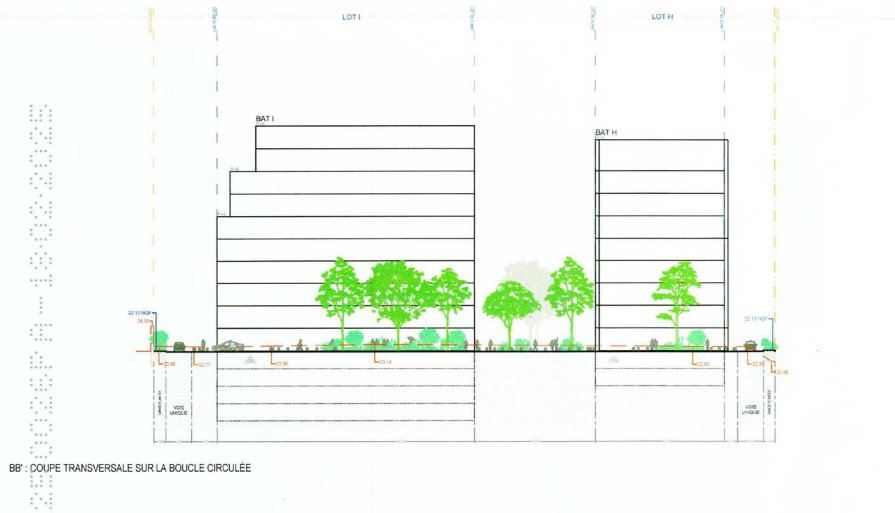
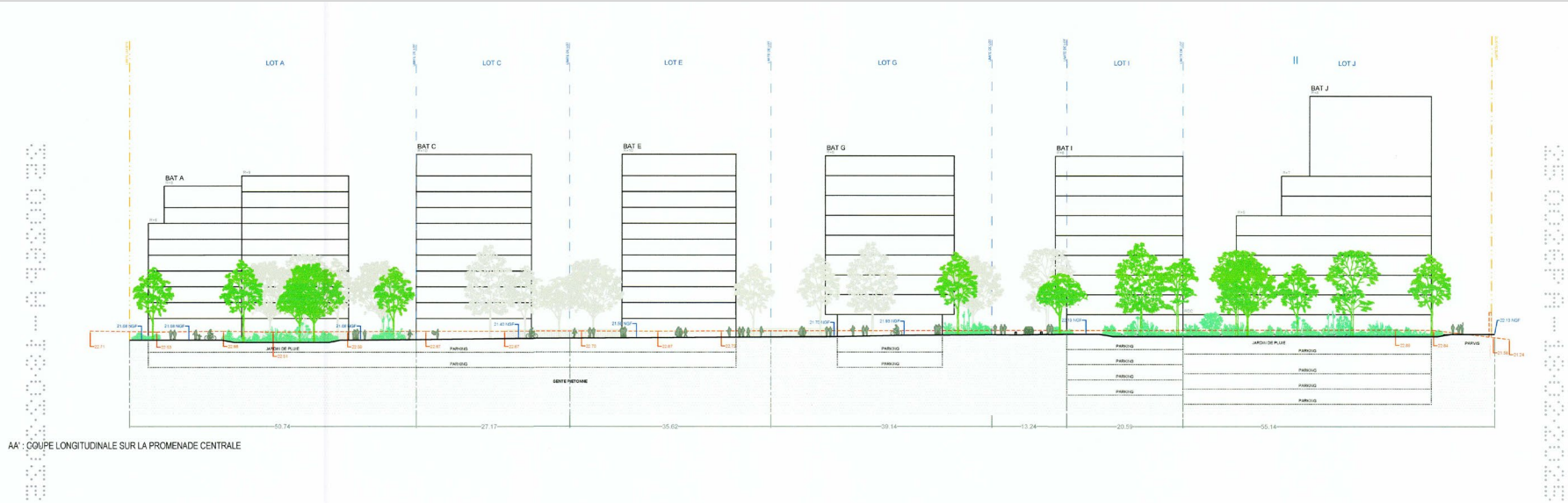
-  Limite du projet
-  Rétention toiture
-  Espace drainant sauf voirie
-  Noues d'infiltration
-  Bassin d'infiltration



# Les formes urbaines du projet

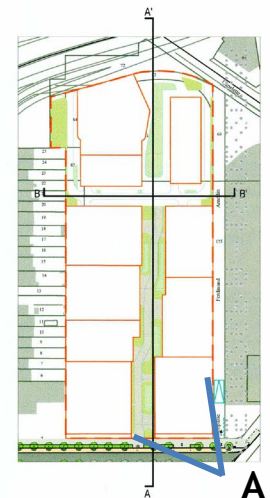


# Les formes urbaines du projet

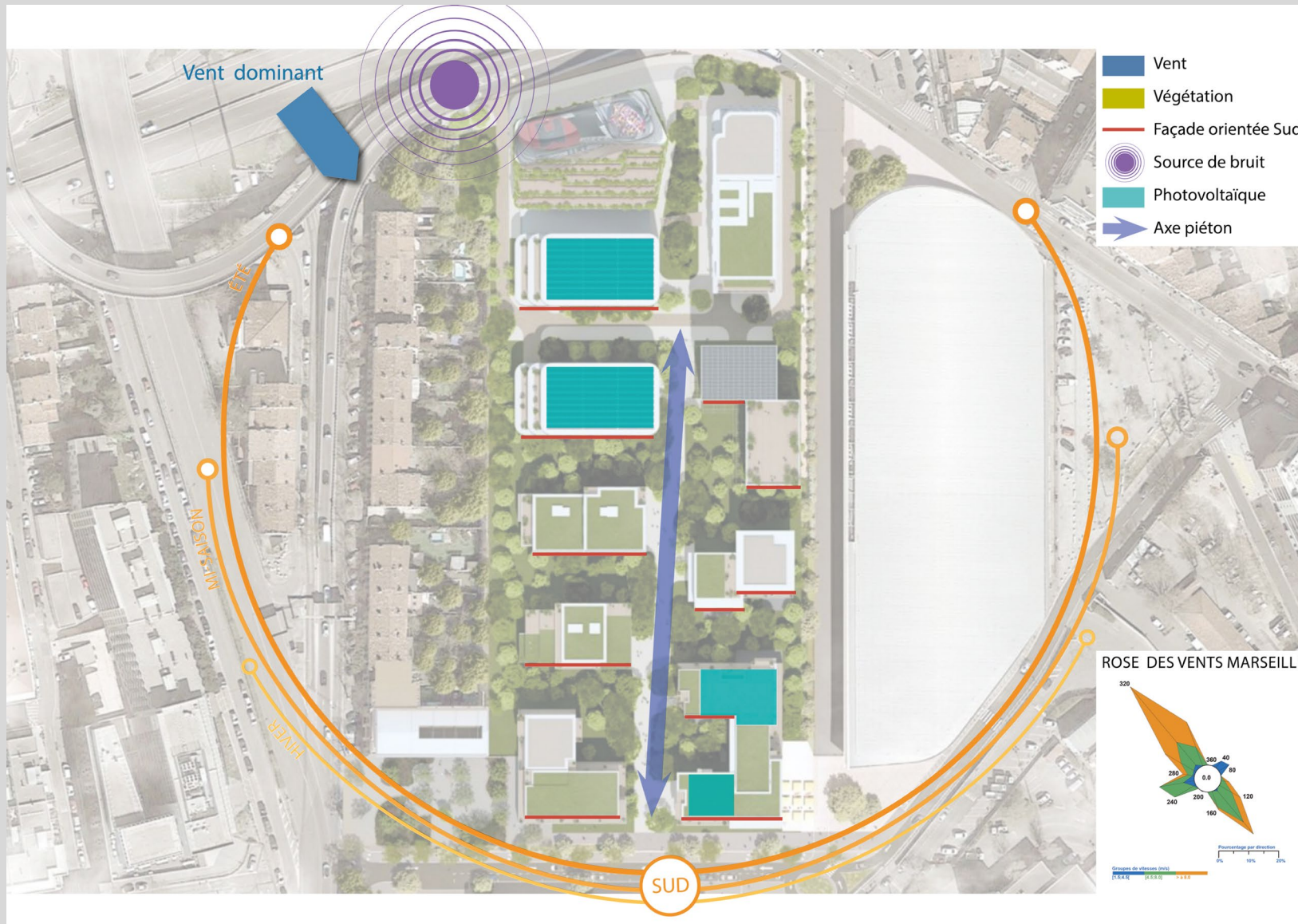


— TERRAIN NATUREL AVANT TRAVAUX  
— TERRAIN PROJET APRES TRAVAUX

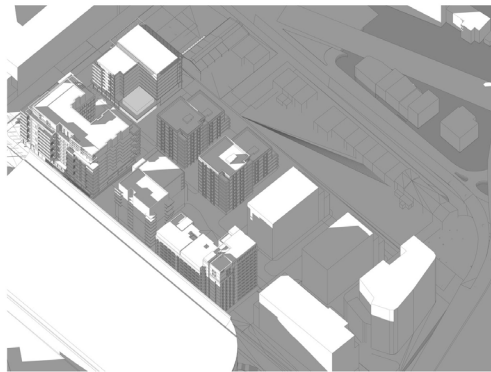
Vue A



# Confort estival



# Héliodon-Façades Nord-Ouest



21 Déc - 9h00



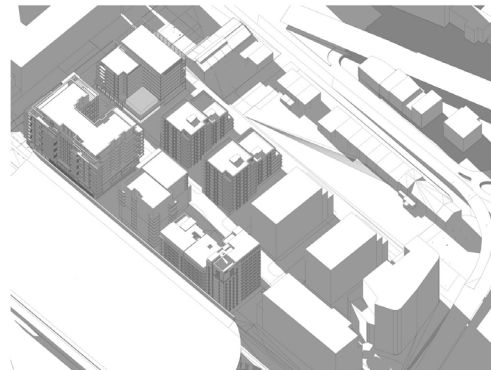
21 Déc - 10h00



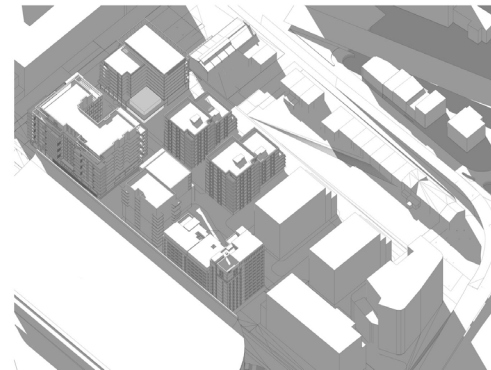
21 Déc - 11h00



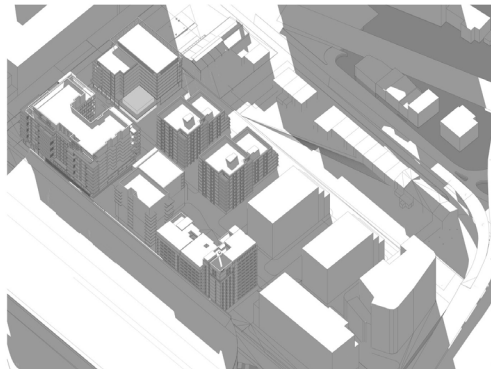
21 Déc - 12h00



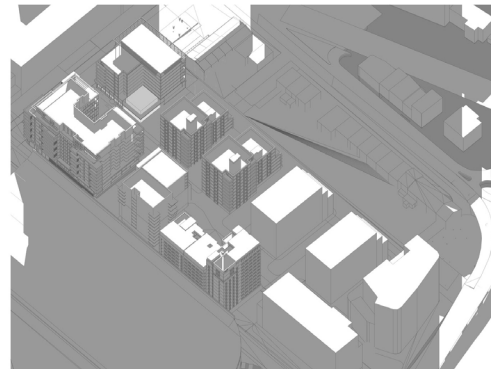
21 Déc - 13h00



21 Déc - 14h00



21 Déc - 15h00



21 Déc - 16h00

# Héliodon-Façades Nord-Ouest



21 Janv - 9h00



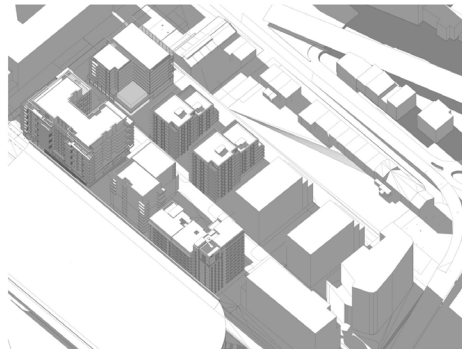
21 Janv - 10h00



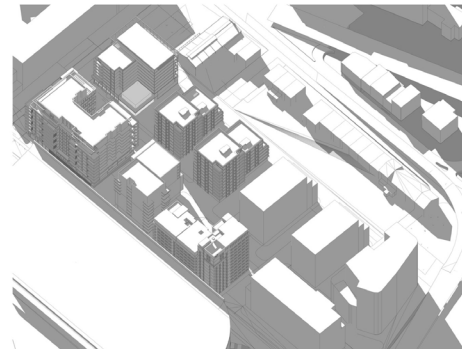
21 Janv - 11h00



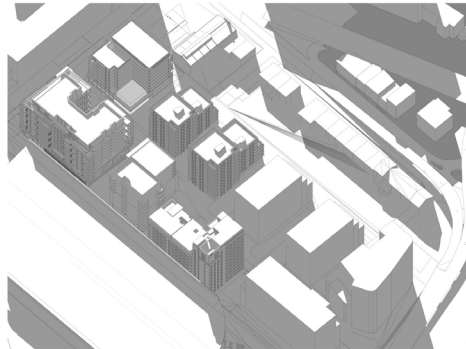
21 Janv - 12h00



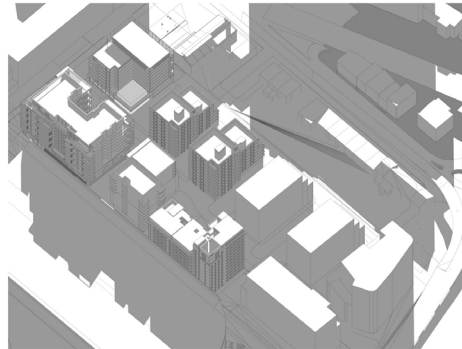
21 Janv - 13h00



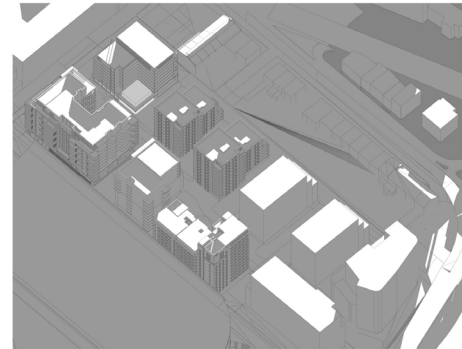
21 Janv - 14h00



21 Janv - 15h00

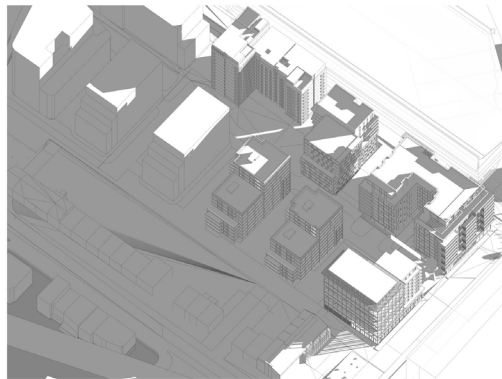


21 Janv - 16h00



21 Janv - 17h00

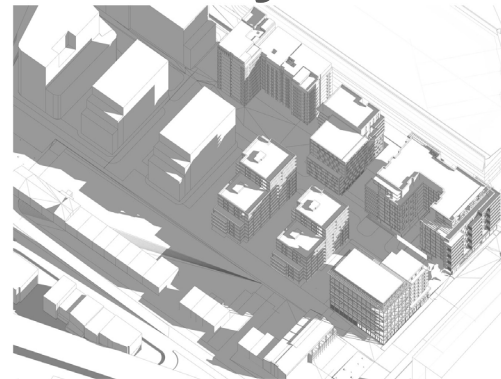
# Héliodon-Façades Sud-Est



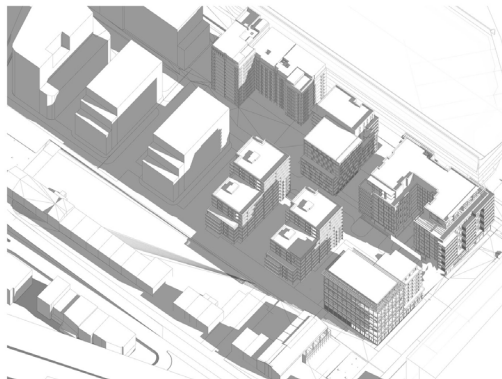
21 Déc - 9h00



21 Déc - 10h00



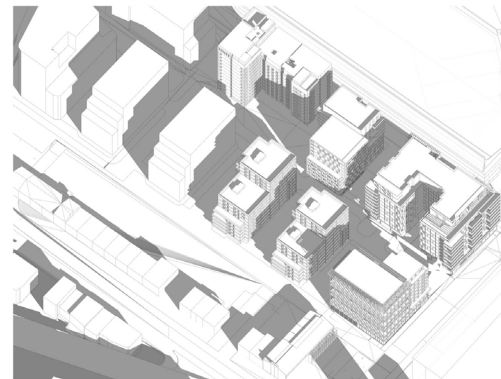
21 Déc - 11h00



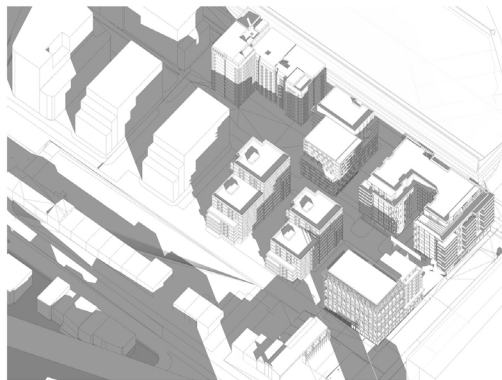
21 Déc - 12h00



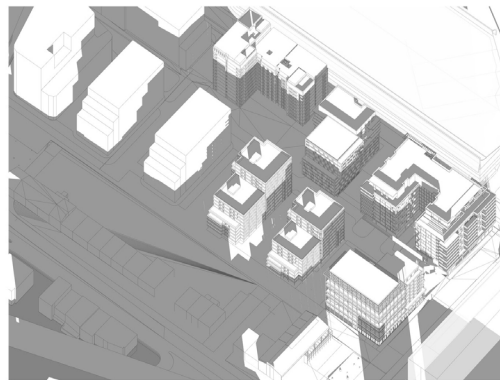
21 Déc - 13h00



21 Déc - 14h00



21 Déc - 15h00

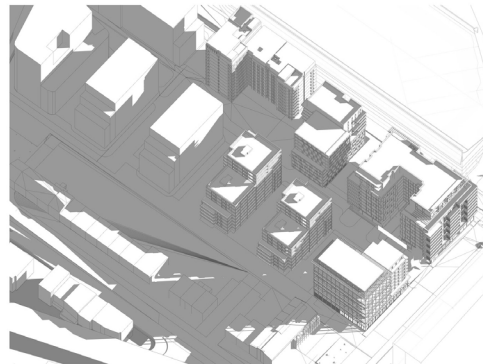


21 Déc - 16h00

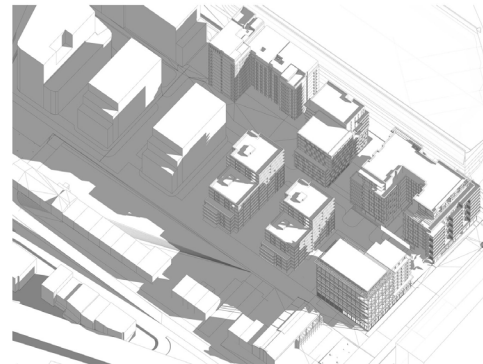
# Héliodon-Façades Sud-Est



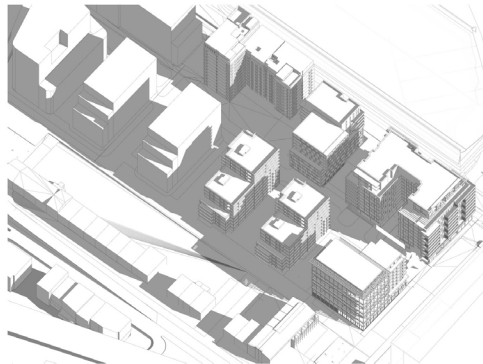
21 Janv - 9h00



21 Janv - 10h00



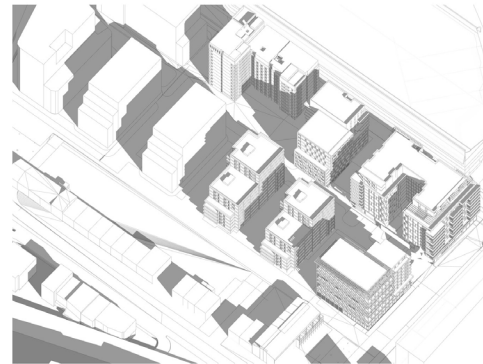
21 Janv - 11h00



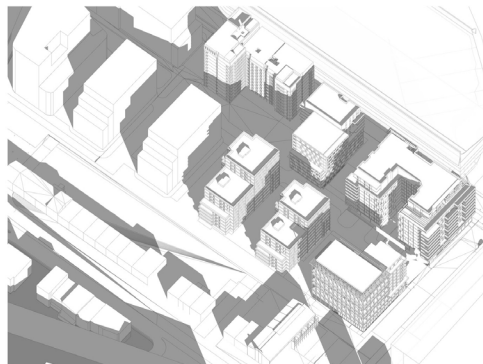
21 Janv - 12h00



21 Janv - 13h00



21 Janv - 14h00



21 Janv - 15h00



21 Janv - 16h00



21 Janv - 17h00

# Bioclimatisme et confort d'été

## Espaces extérieurs

- Forte végétalisation au niveau des espaces publics et dans les cœurs d'îlots et palette qui favorise les feuillus
- Infiltration
- Teinte de revêtements et façades clairs
- Assises à l'ombre
- Bornes à eau
- Systèmes de climatisation des bâtiments en toiture



## Bâtiments

- Limiter les mono-orientés
- Limitation des surfaces vitrées
- Inertie
- Prévoir des protections solaires extérieures adaptées (volets roulants à gestion solaire, volets roulants à lames pour les pièces de vie mono-orientées à l'est et l'ouest du bâtiment B/D)
- Pour les logements **des brasseurs d'air pour les logements mono-orientés et les salons de tous les logements**
- Pour la résidence étudiante et jeunes actifs : **2 brasseurs d'air - ITE**



Bât	Logements			
	A	B/D	C	E
Mono-orienté (%)	29	45	40	23
Bi-orienté (%)	59	39	58	27
Traversant (%)	12	8	2	49
Duplex (%)		8		

# Risques sanitaires et pollutions

## Bruit lié à l'autoroute

- ✓ Éloignement des logements et modification de programmation pour éviter les personnes sensibles
- ✓ Positionnement des locaux d'activités en 1<sup>er</sup> front
- ✓ Isolement des façades



**Isolement de façade minimum**  
DnT,A,tr en dB

	30		34		38		42
	32		36		40		44

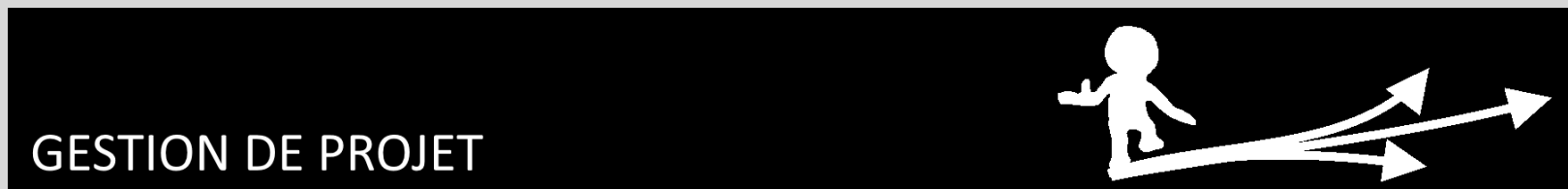
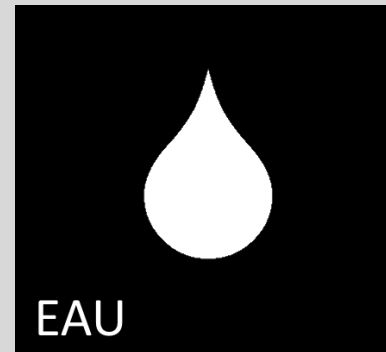
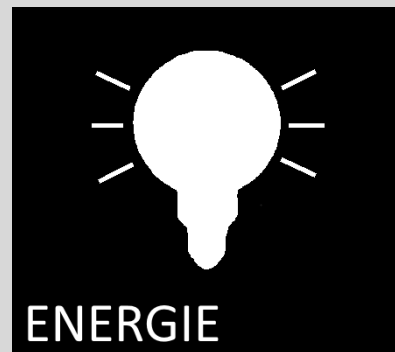
## Pollutions des sols

- ✓ Pollution traitée partiellement par la collectivité
- ✓ Mesures confinement sur site ou évacuation en centre traitement adapté

## Pollutions de l'air liées aux infrastructures

- ✓ Démarche Ecrains sur une partie des locaux d'activités
- ✓ Entrées d'airs filtrantes type Anjos pour le bâtiment F

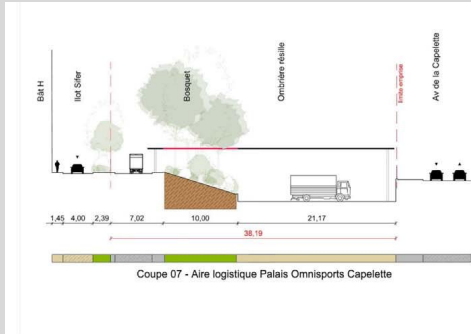




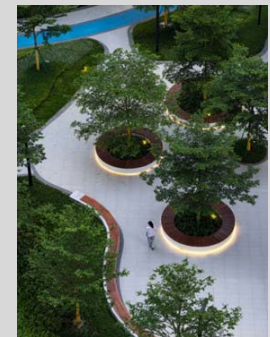
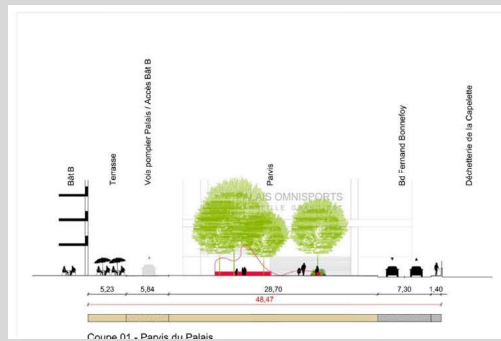
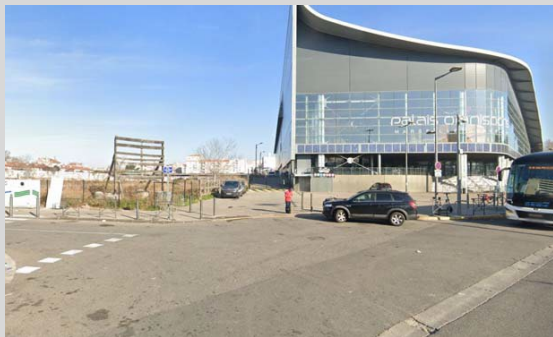
# Mixité Fonctionnelle sociale



### 3 L'ombrière et L'oasis

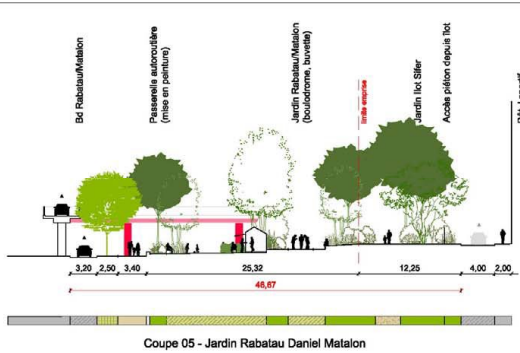


### 4 Le parvis de la glisse – Un mobilier signal



# Qualité des espaces publics

## 1 Jardin Rabatau Matalon



## 2 Le square Baudoin – Sous la canopée



*Travail en partenariat avec la ville, métropole et Soleam sur les interfaces du quartier*

*Programmation mixte : bureaux, logements, commerces, services*

*Gestion des eaux pluviales en limitant la part de réseaux et en créant de l'infiltration*

*Qualité paysagère des espaces publics et des cœurs d'îlots*

*Récupération d'eaux grises pour l'arrosage des cœurs d'îlots*

*Travailler les protections solaires*

*Prévoir une boîte à livres dans la venelle, mettre en place des nichoirs en lien avec un écologue*

*Renforcer les mobilités douces en proposant une zone atelier dans les locaux deux roues*

*Mettre en place le nudge pour favoriser le tri des déchets*

# Vue d'ensemble au regard de la Démarche QDM

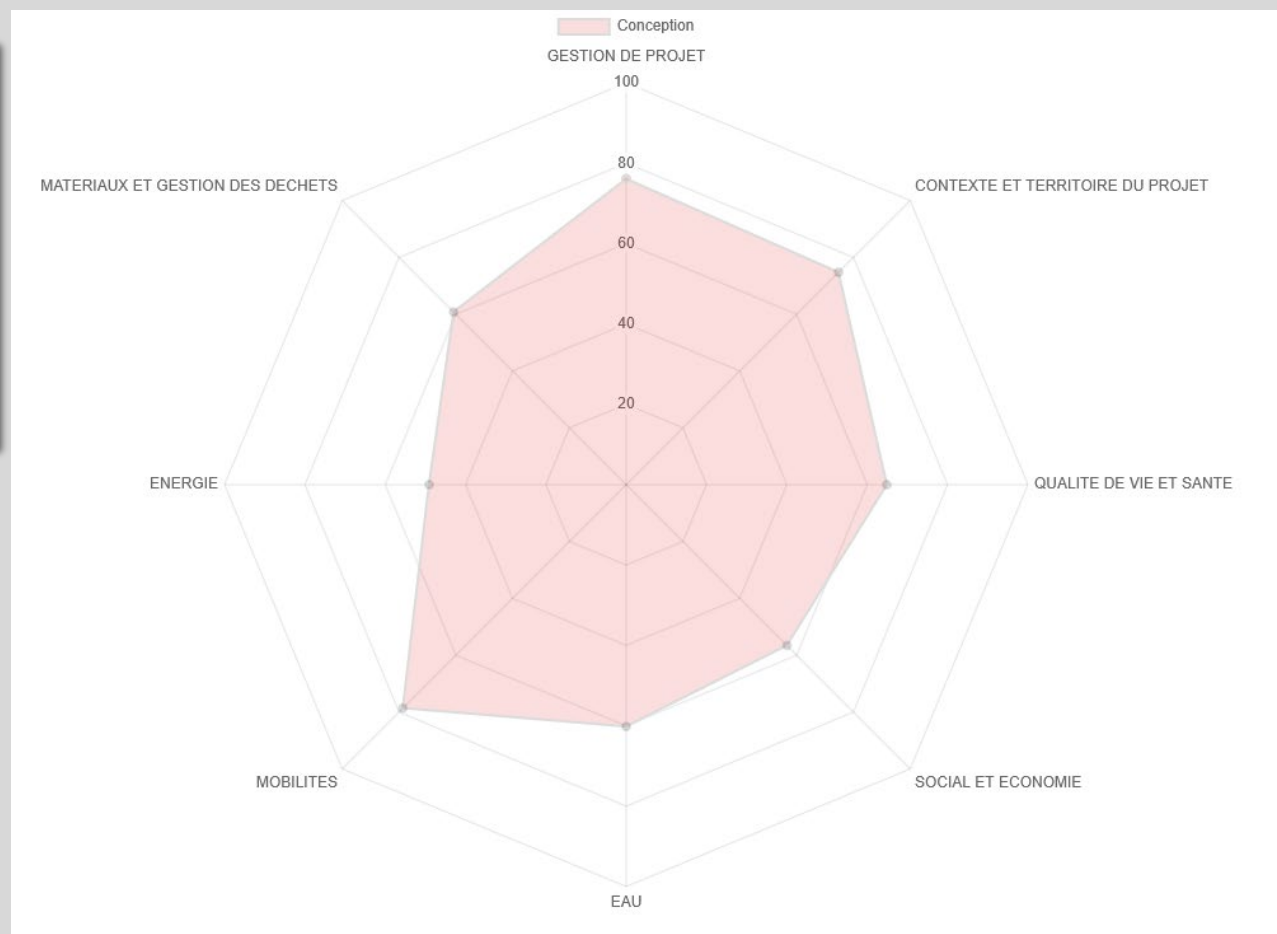
## CONCEPTION

9/04/2026

**59 pts**

+ 6 cohérence durable

**65 pts - BRONZE**





# Le traitement des limites

- Au Nord du site, un parvis en connexion avec l'existant et en lien avec les activités tertiaires, sportives et d'hébergement, afin de créer des espaces d'accueil du public. **Aucune clôture n'est prévue aux entrées Nord du site.**
- La limite Est sera clôturée, sans accès possible aux emprises privées. Les clôtures seront prévues avec **un traitement ajouré** pour permettre les vues vers les cœurs d'ilots paysagers et éviter un effet entonnoir de la voie POMGE.
- Au Sud, **les limites ne seront pas clôturées** étant donné la disposition des RDC actifs qui nécessiteront un accès direct.
- Enfin, à l'Ouest du site, le mur de séparation entre le site et les maisons de villes sera **préservé et pourra être un support de végétalisation.**



# Matériaux



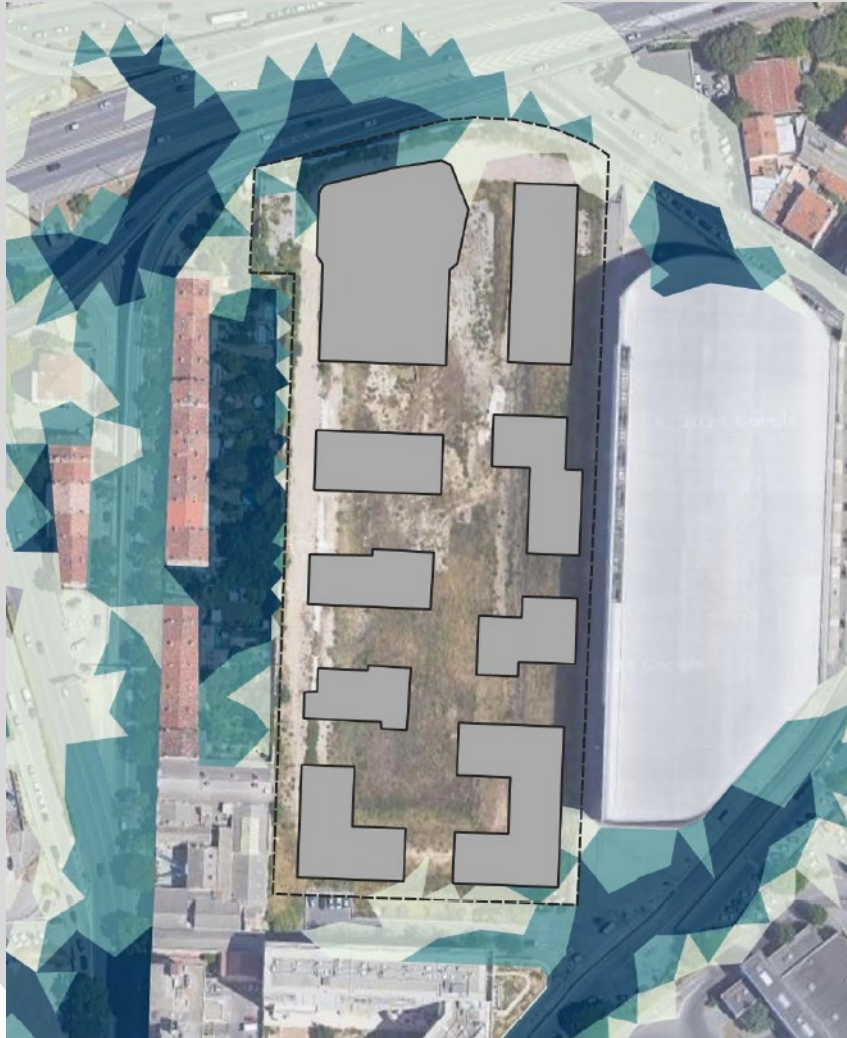
Tous les revêtements drainants seront posés sur une **structure en grave drainante**.

Il est privilégié **des teintes à albédo moyen à élevé** pour minimiser l'effet **d'îlot de chaleur urbain en faisant attention aux effets d'éblouissement**.

Les matériaux de **filières locales** seront privilégiés, favorisant les **circuits courts** et permettant ainsi de **réduire l'impact environnemental** du projet.






Les surfaces minérales sont délimitées par des bordures arasées permettant à l'eau de ruisseler directement dans les massifs en creux et les noues, lesquelles sont décaissées de 20 cm moyen.

# Contexte hydrologique



**Carte des hauteurs d'eau maximales  
pour une crue centennale  
- Etat Projet -**

## Légende

	Batiment projet	Classes de hauteurs d'eau
	emprise du projet	
	inférieure à 0.5 m	
	entre 0.5 et 1 m	
	supérieure à 1 m	



**Carte du zonage du risque inondation**



# Biodiversité et espaces naturels

Etat Existant : Espèces communes pionnières  
des espaces en friches en strate basse



*Laiteron délicat*



*Inule visqueuse*



*Luzerne hérissée*



*Euphorbe des moissons*



*Vesce cracca*



*Réséda blanc*



*Ailanthé à gauche et Robinier faux-acacia à droite*

Concernant les arbres, aucun n'a une valeur remarquable pouvant constituer un habitat favorable pour l'avifaune et les chiroptères.

En revanche, depuis 2018, certaines espèces invasives comme l'Ailanthé et le Robinier faux-acacia prennent de l'ampleur.

# Transports en commun



Site de projet

↳ Arrêt de tram



# Palette végétale

## ARBRES D'ALIGNEMENT

### Strate arborescente



*Celtis australis* //  
Micocoulier de Provence  
Rusticité : -7°C  
Exposition : Soleil  
Hauteur max: 20 m  
Nature du feuillage : Caduc

## ARBRES

### Strate arborescente



*Tilia tomentosa* // Tilleul argenté  
Rusticité : -15°C  
Exposition : Soleil ou mi-ombre  
Hauteur max: 30 m  
Nature du feuillage : Caduc



*Pinus pinea* // Pin pignon  
Rusticité : -7°C  
Exposition : Soleil  
Hauteur max: 20 m  
Nature du feuillage : Persistant



*Quercus pubescens* //  
Chêne pubescent  
Rusticité : -20°C  
Exposition : Soleil ou mi-ombre  
Hauteur max: 20 m  
Nature du feuillage : Persistant



*Gleditsia triacanthos* //  
Févier d'Amérique  
Rusticité : -15°C  
Exposition : Soleil  
Hauteur max: 30 m  
Nature du feuillage : Caduc

### Strate arborée



*Quercus ilex* // Chêne vert  
Rusticité : -7°C  
Exposition : Soleil  
Hauteur max: 20 m  
Nature du feuillage : Persistant



*Arbutus unedo* // Arbusier  
Exposition : Soleil  
Hauteur max: 8 m  
Nature du feuillage : Persistant  
Intérêt automnal



*Albizzia julibrissin* //  
Arbre de soie  
Rusticité : -7°C  
Exposition : Soleil  
Hauteur max: 6 m  
Nature du feuillage : Caduc



*Melia azedarach* //  
Lilas des Indes  
Floraison estivale  
Hauteur max: 7 à 12 m  
Couleur : blanc-rose  
Nature du feuillage : Caduc



*Sophora japonica* //  
Sophora  
Rusticité : -15°C  
Exposition : Soleil  
Hauteur max: 15 m  
Nature du feuillage : Caduc

## STRATE HERBACÉE

### Vivaces



*Gaura lincheimeri* //  
Gaura blanc  
Floraison estivale  
Hauteur en fleur : 70 à 100 cm  
Couleur : blanche  
Nature du feuillage : Caduc



*Tulbaghia violacea* //  
All d'Afrique du Sud  
Floraison estivale  
Hauteur en fleur : 50 à 70 cm  
Couleur : mauve  
Nature du feuillage : Caduc



*Lavandula latifolia* //  
Lavande  
Floraison estivale  
Hauteur en fleur : 50 à 70 cm  
Couleur : bleu  
Nature du feuillage : Persistant  
Plante parfumée



*Artemisia maritima* //  
Armoise maritime  
Floraison estivale  
Hauteur en fleur : 20 à 80 cm  
Couleur : jaune, gris  
Nature du feuillage : Persistant



*Scabiosa graminifolia* //  
Scabieuse à feuille de graminée  
Floraison printanière  
Hauteur en fleur : 30 à 50 cm  
Couleur : bleu violet  
Nature du feuillage : Persistant

### Graminées



*Deschampsia cespitosa* //  
Canche cespitueuse  
Floraison estivale  
Hauteur en fleur : 70 à 100 cm  
Couleur : crème  
Nature du feuillage : semi-persistant

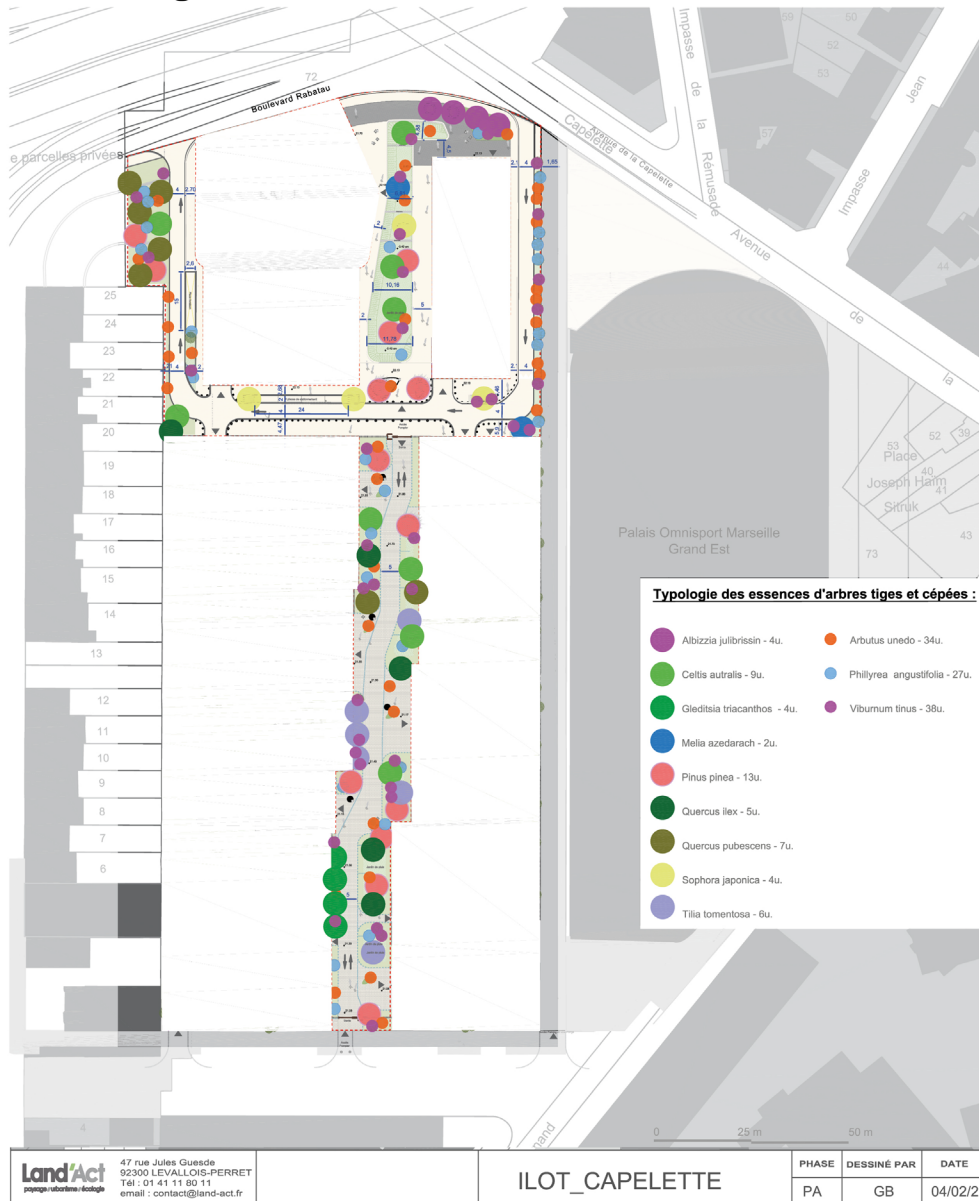


*Stipa pennata* //  
Stipe plumeuse  
Floraison estivale  
Hauteur en fleur : 50 à 70 cm  
Couleur : blanc  
Nature du feuillage : Marcescent



*Lygeum spartum* //  
Sparte  
Floraison estivale  
Hauteur en fleur : 30 à 50 cm  
Couleur : blanc  
Nature du feuillage : Persistant

# Palette végétale



Les parcs, squares ou espaces plantés sont organisés en réseau. Le dessin de l'ensemble des espaces publics met en réseau les modes doux et les continuités végétales.

Le site du projet Capelette se situe sur un terrain vague qui a fait l'objet d'un diagnostic faune/flore. Le terrain comprend aujourd'hui 3 espèces envahissantes dont l'Ailante (*Ailanthus altissima*). La palette végétale proposée prescrit 84% d'espèces locales, cependant 3 arbres dont les origines ne sont pas méditerranéenne et ont un potentiel envahissant :

- Albizia : arbre à soie (*Albizia Julibrissin*), originaire d'Asie, nous proposons comme alternative le Grenadier ou le caroubier
  - Févier d'amérique (*Gleditsia Triacanthos*) originaire d'Amérique du Nord, nous proposons comme alternative le frêne oxyphyllé
  - Margousier ou lilas de Perse (*Melia azedarach*) originaire d'Asie tropicale, nous proposons comme alternative le Pistachier atlantica
- et afin de s'adapter au mieux au climat :
- L'érable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), pourrait être une alternative au Sophora Japonica qui tolère la sécheresse.



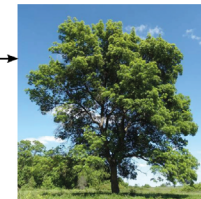
Albizia  
*Albizia Julibrissin*



Grenadier  
*Punica granatum*



Févier d'amérique  
*Gleditsia Triacanthos*



Frêne oxyphyllé  
*Fraxinus angustifolia*



Lilas de Perse  
*Melia azedarach*



Pistachier de l'Atlas  
*Pistacia atlantica*



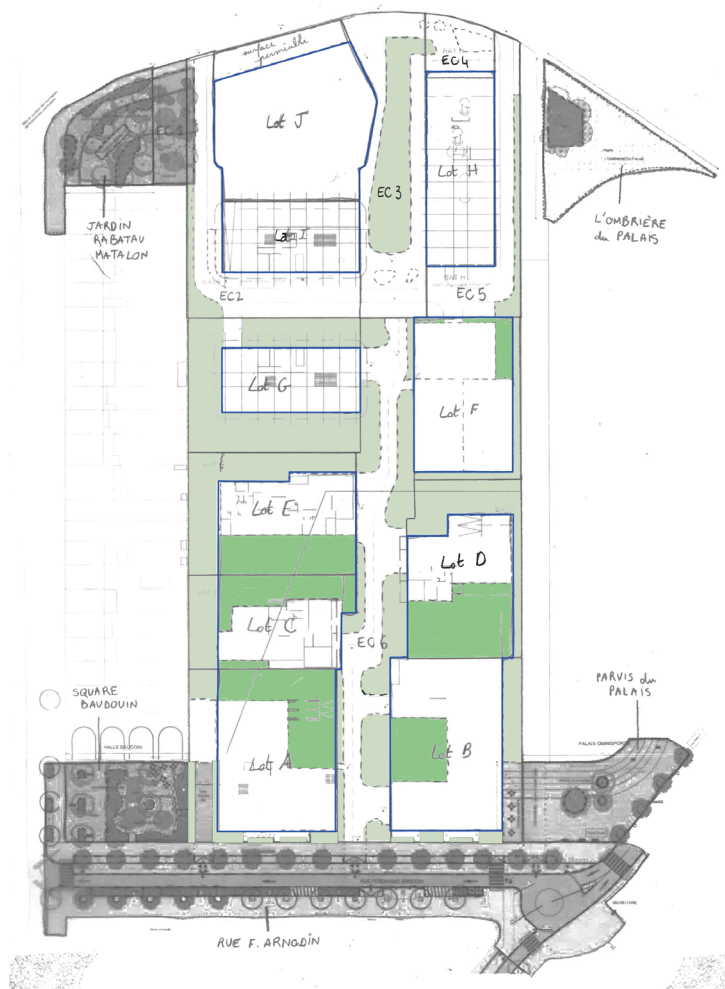
Sophora du Japon  
*Sophora Japonica*



Erable de Montpellier  
*Acer monspessulanum*

# Valoriser le patrimoine bâti paysager, culturel

## Biodiversité et désimpermeabilisation



### Légende :

- Limite des lots
- Parkings
- Découpage interne
- Végétation sur dalles
- Pleine terre
- mur végétalisé

Dans le contexte de projet, l'optimisation de la ressource foncière est prévue dans le projet par un programme un habitat mixte (logements collectifs, tertiaire, étudiants, jeunes actifs, hôtels, tour des sports).

Le coefficient d'emprise au sol est de 0.49, un rapport se situant en dessus des 0.35 indiqués dans la grille QDM.

Le projet InCity favorise la biodiversité au niveau des espaces publics et des parcelles privées. Le coefficient de biotope obtenu est de 0.63.

Egalement, les surfaces de pleine terre représentent plus de 20% des surfaces non bâties et la surface de canopée des arbres couvre 25% des espaces publics et privés. (40m<sup>2</sup> pour les arbres, 20m<sup>2</sup> pour les arbustes).

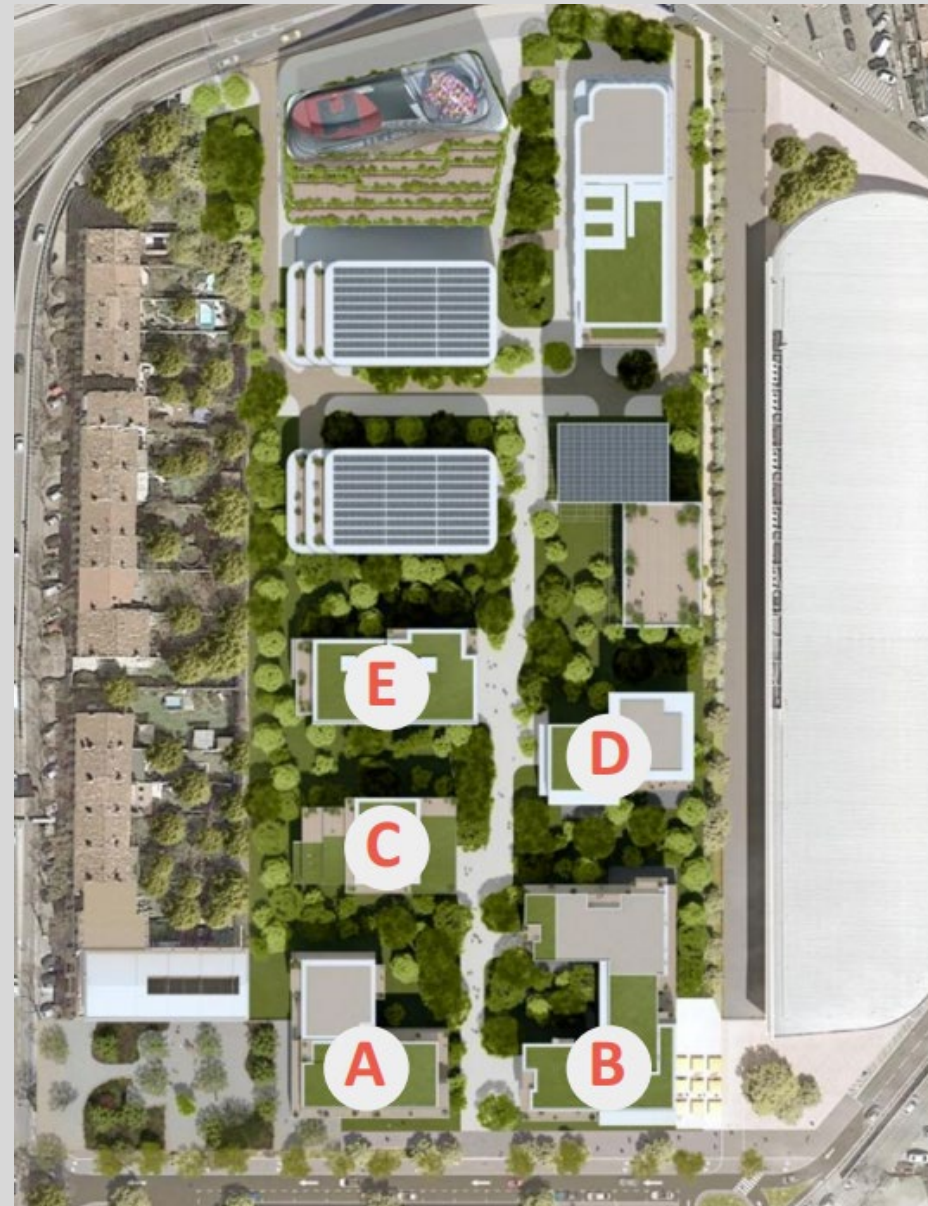
Le projet prévoit 3 strates, une composition en bosquets avec des modelés au niveau des dalles plantées.

Le site permet de développer des habitats secs notamment sur les dalles, ainsi que des habitats humides dans les noues. Le projet pourrait renforcer les dispositifs d'accueil pour les oiseaux, chiroptères et petite faune par des nichoirs, des tas de pierre...

Ce point sera développé en phase pro pour les espaces publics et encouragé à l'échelle des bâtiments. Vis à vis du mur entre l'opération et le bâti construit, des grimpantes seront préconisées selon le statut du mur.

		coefficient attendu
Surface pleine terre	<b>22%</b>	20%
Emprise au sol	<b>0,49</b>	0,35
Surface végétalisées	<b>31%</b>	40%
Canopée	<b>47%</b>	25%
Biotope (CBS)	<b>0,63</b>	0,3

# Programmation Logements



	BAT A	BAT B D	BAT C	BAT E	TOTAL
SDP (logement)	4 765	15 580	3 593	4 581	<b>28 519 m<sup>2</sup></b>
SDP (commerce)	465	316			<b>962 m<sup>2</sup></b>
SDP (médical)	885				<b>885 m<sup>2</sup></b>
Nombre de logements	76	239	58	73	<b>449</b>
<b>TOTAL SDP</b>	<b>6 115</b>	<b>15 896</b>	<b>3 593</b>	<b>4 581</b>	<b>29 750m<sup>2</sup></b>

# Programmation Logements gérés



	BAT F-1 (Résidence Etudiants)	BAT F-2 (Résidence Sociale Jeunes Actifs)	TOTAL
SDP	3 945	4 763	8 708
Nombre de logements	180	180	<b>360</b>

# Programmation

## Activités



	BAT G	BAT H	BAT I	BAT J
SDP Bureaux	4 950	7 214	5 050	
SDP Sports Loisirs				9 600
SDP Hôtel		3 780		

Bâtiment	Hiver		Printemps		Été		Automne		Total	
	Apports solaires nets (kWh)	Apports solaires nets par m <sup>2</sup> de la maquette (kWh/m <sup>2</sup> )	Apports solaires nets (kWh)	Apports solaires nets par m <sup>2</sup> de la maquette (kWh/m <sup>2</sup> )	Apports solaires nets (kWh)	Apports solaires nets par m <sup>2</sup> de la maquette (kWh/m <sup>2</sup> )	Apports solaires nets (kWh)	Apports solaires nets par m <sup>2</sup> de la maquette (kWh/m <sup>2</sup> )	Apports solaires nets (kWh)	Apports solaires nets par m <sup>2</sup> de la maquette (kWh/m <sup>2</sup> )
B	47 237	4,91	77 641	8,08	79 378	8,26	44 644	4,64	248 900	25,89
D	23 560	3,83	40 292	6,56	40 976	6,67	22 304	3,63	127 132	20