



Michel CANAC
Christophe AMIEL
David GRECOURT
Antoine LIEUTIER

LYON

18, rue Bourgelat
69002 LYON
04 78 14 02 00
archis@la4p.fr

PARIS

13, rue Fernand Léger
75020 PARIS
01 40 21 62 37
contact.paris@la4p.fr

MARSEILLE

84, rue Borde
13008 MARSEILLE
04 91 41 22 57
marseille@la4p.fr

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

« SEGRO ACTISUD »

Projet Mixte : construction d'un Data-Center, d'un entrepôt
multi-étagé et d'un parking silo

90, chemin du ruisseau Mirabeau, 13016 Marseille

SEGRO

NOTICE PAYSAGERE

PC4c

Maître d'Ouvrage :

SEGROMARSEILLEMRL

Dossier n° :

Date : Décembre 2023

Etat initial du site

A l'état initial, le site présente différents types d'habitats : des talus en friche entourant la partie basse de la parcelle, des haies ornementales composées notamment de Cyprès à l'entrée du site et au nord, des arbres isolés (Micocoulier, Peuplier etc).

Ces éléments paysager permettent l'accueil d'une variété d'oiseaux qui agrémentent le site de leur chant. Les zones de friches abritent la Tarente de Maurétanie et quelques insectes.

Cependant, le site abrite de nombreuses espèces dites exotiques envahissantes, comme l'Ailante glanduleux, qui limitent la diversité végétale. La strate arbustive est également très peu représentée.

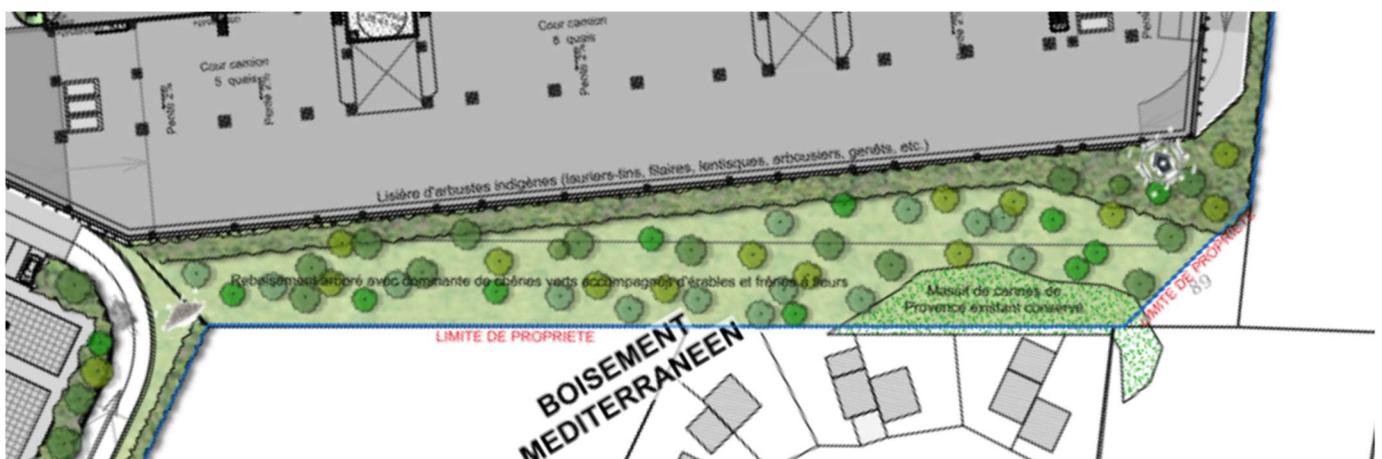
L'objectif du projet paysager est d'améliorer la qualité écologique des espaces verts du site et de favoriser le bien être des usagers de part un contact accru avec la nature.

Projet paysager

Les aménagements paysagers de la présente opération viseront à intégrer dans le projet une présence végétale importante, représentant différents milieux naturels de la région en fonction du contexte topographique et écologique déterminé par le plan de masse du projet.

Ainsi, le grand talus situé au sud-est de la parcelle, peu visible de l'opération elle-même, sera traité en reboisement forestier d'essences méditerranéennes, avec une dominante de chênes verts, accompagnés d'érables champêtres et frênes ornés. Le massif de cannes de Provence existant en pied de talus sera maintenu pour former un rideau végétal vis-à-vis du lotissement mitoyen.

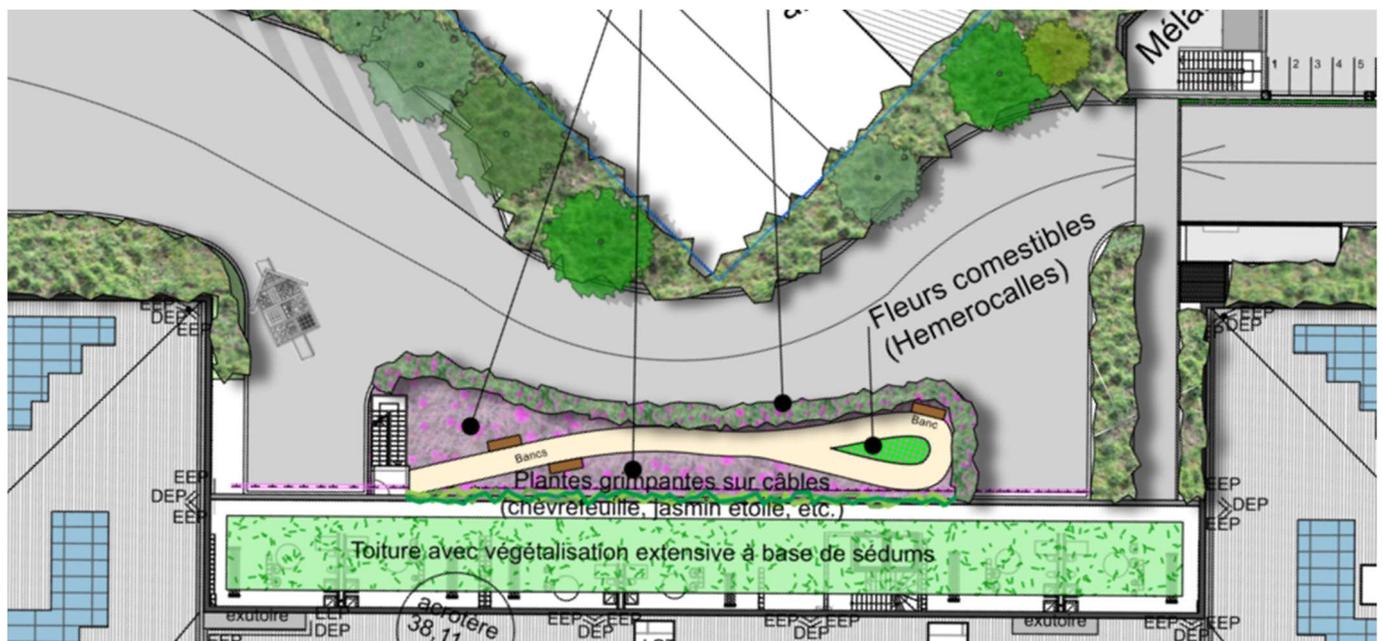
En partie haute de ce boisement, une haie d'arbustes indigènes sera établie, mêlant diverses espèces indigènes à caractère champêtre : lauriers-tins, filaires, lentisques, arbousiers, genêts d'Espagne, etc.



Cette haie, de largeur variable, se prolongera de part et d'autre du talus pour venir contourner la plus grande partie de la parcelle, formant ainsi un rideau champêtre dense assurant un rôle de corridor écologique permettant le déplacement de la petite faune.

Au niveau de l'entrée générale de l'opération, le paysage deviendra plus dégagé pour laisser la place à un grand parterre de plantes tapissantes aromatiques issues de la garrigue locale : thym, immortelles, romarins, santolines, sarriettes, etc. Ces parterres viendront embaumer le site d'odeurs caractéristiques de méditerranée. Les usagers pourront toucher les plantes ou les cueillir permettant un contact direct avec la nature.

En façade Nord du bâtiment de bureaux, un jardin partagé intime offrira une petite promenade ponctuée de bancs traversant des parterres de plantes aromatiques et comestibles, entourées par une haie fruitière.



Cet espace sera propice à la détente, aux échanges entre collègues et à des moments de contemplation de la végétation et de la faune environnante pour les usagers. Les usagers pourront s'ils le souhaitent venir cueillir plantes, baies et fruits.

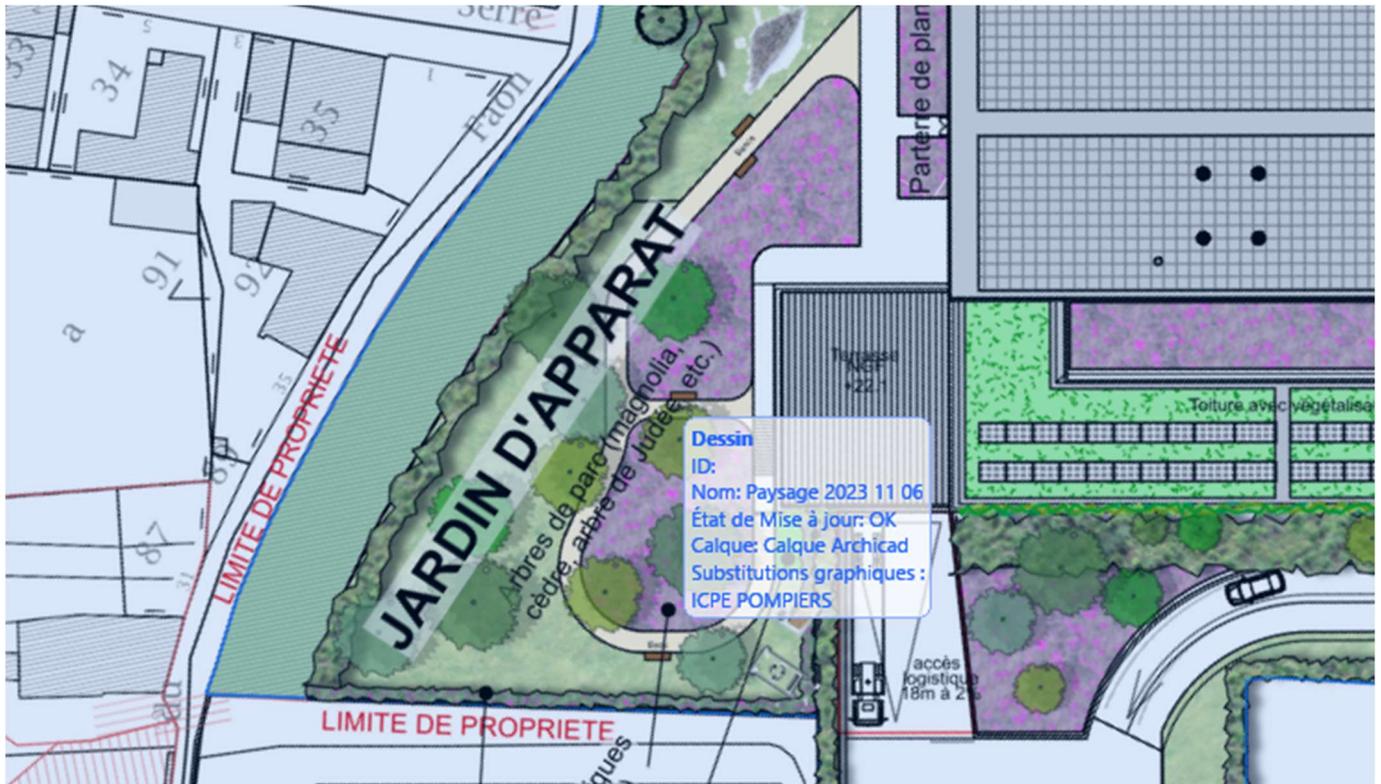
Côté façade, des plantes grimpantes aux floraisons odorantes coloniseront des câbles horizontaux, alors qu'une petite toiture recevra une végétalisation extensive à base de sedum. Cette toiture non accessible créera un petit espace de refuge pour les insectes et les oiseaux.

Le même type de traitement en jardin partagé sera réalisé aux abords du Data-Center, les quelques bancs bordant les chemins étant ici complétés par des tables destinées aux pique-niques. Des petits bacs potagers seront installés

L'aménagement de ce jardin sera accompagné par un groupe d'arbres « de parc » (magnolias, cèdres, catalpas, etc.) disposés sur une prairie légèrement vallonnée, formant

un jardin d'apparat évoquant les jardins de bastides marseillaises, nombreuses autrefois dans le quartier. Les usagers pourront alors venir s'installer sur les zones de pelouses plus tondues.

Prolongeant cette composition, le rideau de cyprès de Provence existant sera conservé et doublé en partie basse par un haie arbustive champêtre composée des mêmes espèces que celles décrites ci-dessus. Elle viendra renforcer l'intimité du lieu et l'effet de barrière au vent, au bruit et aux regards.



Les autres façades du bâtiment du Data-Center seront contournées par des haies champêtres complétées par des arbustes à grand développement (lauriers-sauces, baguenaudiers) et des plantes grimpantes (chèvrefeuilles, jasmins, jasmin étoilé, etc.).

Côté ouest, une partie de la toiture du bâtiment recevra une végétalisation extensive à base d'un mélange d'orpins.

A l'ouest de cette toiture, une surface de circulation sera marquée par un rond-point accueillant un cèdre établi dans un massif de myrtes, plantes représentatives de ce secteur de Marseille.

Afin de favoriser plus encore l'installation de la faune, des abris matériels viendront compléter les aménagements paysagers. Des nichoirs adaptés à différents types d'oiseaux seront implantés dans la végétation. Des gîtes à chauves-souris pourront être installés dans les arbres ou sur les façades. Des pierriers seront créés à partir de matériaux récupérés sur le chantier pour les reptiles, notamment la tarente de Maurétanie présente sur le site. Pour les insectes et petits mammifères, des tas de bois et branchages ou des hôtels à insectes

pourront être installés dans les endroits propices. Un ou des panneaux pédagogiques accompagnera ses installations pour favoriser leur acceptation.

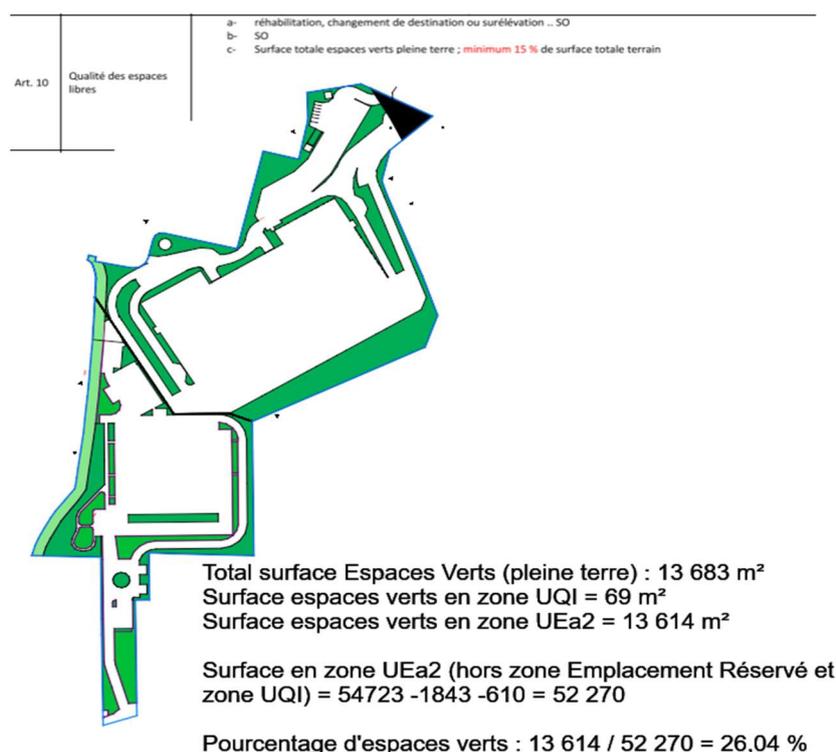
Les éclairages extérieurs seront étudiés avec les électriciens pour limiter la pollution lumineuse impactant le voisinage et la biodiversité.

Toutes les espèces végétales utilisées dans le cadre du projet seront d'origine indigène de la région (soit au minimum 95 % des espèces introduites) ou dans tous les cas parfaitement adaptés aux conditions du site (par exemple : arbres de Judée, cèdres) et nécessiteront de ce fait un entretien réduit, notamment en termes d'arrosage, ce qui garantira la pérennité de l'aménagement paysager.

Les essences notoirement allergisantes ou toxiques seront systématiquement proscrites de l'opération, de même que celles à caractère invasif, susceptibles de s'échapper dans les milieux naturels et les jardins environnant le site.

Les aménagements paysagers contribueront à l'insertion visuelle des bâtiments et au confort des usagers en leur offrant des vues sur la nature, des zones de rencontre et de détente et en stimulant leurs sens. Ils participeront aussi à un accroissement notable de la biodiversité au niveau du site dans son ensemble, avec une représentation de toutes les strates naturelles (arborée, arbustive, herbacée) des milieux environnants et la création de nouveaux habitats, zones de nourrissage, de déplacement et de reproduction.

Au niveau quantitatif, le projet propose au total 13 683 m² d'espaces verts en pleine terre. Les exigences réglementaires sont pleinement satisfaites car le pourcentage d'espaces verts, calculé selon la surface exclusivement en zone UEa2, est au dessus de 26 %, pour 15 % minimum demandés :



Concernant le nombre d'arbres de haute tige présents au projet, les exigences réglementaires peuvent se résumer ainsi :

- Pour la partie du terrain en zone UEa2, un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces verts, soit $13\,614 / 200 = 68,07$, soit 69 arbres
- Pour la partie du terrain en zone UQI ; un arbre de haute tige par tranche de 300 m² d'espaces verts, soit $61 / 300 = 0,20$, soit 1 arbre
- Pour les aires de stationnement prévues en plein air, un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, il y en a 66 au projet, soit $66/4 = 16,5$ soit 17 arbres

Ce qui amène à un total de 87 arbres minimum.

Le projet prévoit de planter 90 arbres de haute tige, et une cinquantaine d'arbustes, et conservera un alignement de cyprès (une vingtaine d'arbres) et quelques sujets intéressants (du côté de l'entrée Boulevard du Littoral et certaines plantations dans le talus existants.

Le projet est donc largement excédentaire par rapport aux exigences réglementaires.