

MAITRE D'OUVRAGE

SNC Marignan Provence
79 Boulevard de Dunkerque
13235 MARSEILLE

MAITRE D'OEUVRE

ATELIER D'ARCHITECTURE ARCADIA
Michel TEISSIER
L'Enclos-139 A, chemin des Magatis
13 300 SALON DE PROVENCE

Tél. : 04 42 55 24 40

NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DE PRESENTATION ARCHITECTURALE DU PROJET

SOMMAIRE

- 1 – Préambule – Objet de la demande de permis de construire
- 2 – Etat initial du terrain
- 3 – Insertion du projet dans son environnement

ATELIER D'ARCHITECTURE ARCADIA
Michel TEISSIER Architecte DPLG
L'Enclos - 139 A Chemin des Magatis
13300 SALON DE PROVENCE
Tél. 04 42 55 24 40 Fax 04 42 55 32 27
Mail : architecture@atelierarcadia.fr
Site : www.atelierarcadia.fr

SNC MARIGNAN PROVENCE
Immeuble Astrolabe
79 Bd de Dunkerque - CS 80444
13235 MARSEILLE CEDEX 02
Tél. 04 96 15 48 15
SNC au capital de 1.000 €
SIREN 887 191 561 RCS Nanterre

1. Préambule – Objet de la demande de permis de construire

- Notre projet se situe Vieux chemin d'Istres à SALON DE PROVENCE (13300).
- Le terrain se développe sur les sections CY n°12 et CY n° 973 pour partie.
- Le terrain d'assiette en résultant représente une superficie de 11 034 m² dont 452m² d'Emplacement Réservé n°39 partie ouest du vieux chemin d'Istres.
- Le programme réalisé correspond à la construction d'un ensemble collectif de 70 Logements (56 logements accessions et 14 logement sociaux) composé de bâtiments en R+1 et R+2.
- La surface de plancher du projet est de 4 140 m².
- La voie au sud de l'opération sera rétrocédée pour permettre une liaison Est/Ouest du quartier.
- L'ensemble du terrain est situé en Zone 1AUh-d2a du règlement.
- Le terrain est en zone de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial du PLU.
- Une OAP concerne le terrain.

2 – Etat initial du terrain

- Le terrain d'emprise du projet est un terrain à ancienne vocation agricole.
- Le terrain ne comporte aucune construction, seule une haie d'arbre est située au nord et à l'ouest du terrain.
- Le terrain est grevé d'une surface de 452m² à l'ouest par l'emplacement réservé n°39.
- La topographie du terrain est quasi plate.
- Le terrain est accessible depuis le vieux chemin d'Istres en partie sud-ouest et depuis la rue Victor Grignard en partie sud-est.
- En limite Est, le terrain est bordé par la rue Victor Grignard.
- En limite Ouest, le terrain est bordé par le vieux chemin d'Istres.
- En limite Sud, le terrain est bordé par des parcelles privatives de maisons individuelles.
- En limite Nord, le terrain est bordé par un terrain cultivé.
- Dans son environnement éloigné, le terrain est inscrit dans une zone urbaine périphérique à densité forte composées de bâtiments collectifs et maisons à usage d'habitation.
- Dans son environnement rapproché, le terrain est entouré de maisons, de petits collectifs et d'une maison de retraite médicalisée (l'Amandière) sur la partie Est.

3 – Insertion du projet dans son environnement

a. Respect du PLU

- La zone 1AUh-d2a est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activité nécessaire à la vie de quartier.
- Dans le PLU, la zone « risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial » impose que pour toute nouvelle construction le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 0.80m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Notre projet respecte cette règle avec tous les RDC de tous les bâtiments implantés à +0.80m/TN. Seul le local vélo et le local déchets sont implantés au niveau du terrain naturel.
- Le projet dépasse 25 logements et une SDP de 2 000m² donc on applique la norme de mixité sociale est on comptabilise bien 20% de logements et 20% de SDP de l'opération.
La SDP total est de 4 140 X 20% = 828m² minimum dédié au social.
Nombre de logement : 70 X 20% = 14 logements sociaux minimum.
L'opération compte 70 logements dont 14 logements sociaux et 56 en accession.
La SDP dédié à la partie social est de 867.80m²

article 1AUh 3 – Accès et voirie

- L'opération possède 2 accès et sortie sur la voie sud qui sera rétrocédée. Les voies internes ont des emprises de 8m de large et une chaussée de 5m de large.
- Les 2 portails sont en retrait de 5 m de la voie qui sera rétrocédée.

article 1AUh 4 – desserte par les réseaux

Eau :

- Raccordement sur réseau existant depuis la voirie publique par le concessionnaire.
- Mise en place du réseau intérieur en desserte des différents coffrets compteur intégrés aux constructions.
- Mise en place de comptages pour chaque logement.

Assainissement

Eaux usées :

- Raccordement sur réseau EU existant (voir plan VRD).
- Réseau interne de l'opération en système séparatif, compris regards de branchement.

Eaux pluviales :

- Stockage en espace vert hydraulique (voir notice)
- Stockage en Massif drainant sous parking et sous une partie de la voie (voir notice)

Autres réseaux :

Electricité basse tension :

- Depuis le point de livraison EDF le plus proche. Mise en place de compteur pour chaque logement
- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme privé seront souterrains.

Téléphone :

Raccordement sur réseau existant.

Mise en place d'un réseau intérieur compris chambres de tirage et coffrets de branchement.

Les branchements aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme privé seront souterrains.

Collecte des ordures ménagères :

- Un local OM est situé au niveau de la rue Victor Grignard.

article 1AUh 5 – caractéristiques des terrains

- Non règlementé

article 1AUh 6 – implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

- Notre Projet s'implante à plus de 3m de la limite publique ou de la limite avec l'emplacement réservé. Le point le plus proche est la limite sud-ouest du bâtiment D.
- Seul le local annexe (OM) est implanté en limite de la rue Victor Grignard.

article 1AUh 7 – implantation par rapport aux limites séparatives

- Tous les bâtiments à construire sont implantés à plus de H/2 avec un minimum de 4m de la limite séparative. Les points les plus proches du projet sont les façades nord des bâtiments A et B.

article 1AUh 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Tous les bâtiments à construire sont implantés à plus de H/2 avec un minimum de 4m de la limite séparative. Les points les plus proches sont entre le bâtiment A et D, qui sont en R+1 et les bâtiments E et F, qui sont en R+2 implantés l'un de l'autre à 4,71m pour une différence de hauteur de 9.24m/TN.

article 1AUh 9 – emprise au sol

- L'emprise au sol du projet n'excède pas 50% du terrain.
Terrain avec emplacement réservé déduit : $11\,034 - 452 = 10\,582\text{ m}^2$
 $10\,582\text{m}^2 \times 50\% = 5\,291\text{m}^2$
L'emprise au sol de l'opération est de $2\,795\text{m}^2$, soit environ 26.4% du terrain.

article 1AUh 10 – hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale est limitée à 7m. En zone de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial la hauteur maximale est de 8m. Pour la zone 1AUh-d2a la hauteur peut être portée à 10m sur 50% de l'emprise au sol à condition d'être situés à plus de 10m des limites du terrain.
- Les bâtiments A/B/C et D sont en R+1 et ont une hauteur maximale de 6.60m/TN au plus défavorable.
- Les bâtiments E et F sont en R+2 et ont une hauteur maximale de 9.49m/TN au plus défavorable et sont implantés à plus de 10m des limites. L'emprise au sol des bâtiments principaux (hors locaux OM) est de $2\,795\text{m}^2$: $2\,795 \times 50\% = 1\,397.50\text{m}^2$. L'emprise au sol du bâtiment E et F est de 986m^2 soit environ 33%.

- **article 1AUh 11 – aspect extérieur**

- Notre projet possède des clôtures sur l'espace public traitées en murets surmontés de serrureries. Les murets sont troués pour assurer la transparence hydraulique.
- Notre projet propose des volumes simples et présente un aspect architectural traditionnel.
- Les toitures du projet sont à 4 pans et recouvertes de tuiles romanes. Seul une partie du bâtiment F est en 2 pans. Toutes les pentes sont à 30%.
- Les toitures terrasses non accessibles sont réservées aux locaux annexes (vélos et OM).
- Les antennes s'intégreront au mieux à la construction et seront peu/non visible depuis la voie publique.
- L'objectif du projet est de se fondre dans le paysage urbain et s'intégrera harmonieusement au tissu existant.



TYPE D'OUVRAGE	NATURE	ASPECT	TEINTE
Toitures			
Construction	Toiture tuiles 2 pans ou 4 pans à 30%	Romane	Panaché
Parements façades			
Mur	Enduit	Gratté ou joint creux	Terre d'argile T30 -blanc G20 de parexlanko
	Revêtement Pierre d'Espagne	Lisse	Beige
Menuiseries extérieures			
Menuiseries / baies	Aluminium	Mat	Rouille
Serrurerie			
Pergola / Garde-corps	Acier	Mat	Rouille



article 1Auh 12 – stationnement

Stationnement autos :

Besoin en stationnement logements accession (2pl/logt) : 56 logements accession soit 112 places

Besoin en stationnement logements sociaux (1pl/logt) : 14 logements sociaux soit 14 places

Besoin en stationnement visiteurs (2pl/5logts) : $2 \times (70/5) = 28$ places visiteurs

Besoin en stationnement Total : 154 places

- Notre projet possède 154 places de stationnement dont 7 places PMR.

Stationnement vélos : CCH art. 2 de l'arrêté du 30 Juin 2022

1 place de stationnement par logement jusqu'à 2 pièces principales.

2 places de stationnement par logement à partir de 3 pièces principales.

Besoin en stationnement 2 roues logements accession (1pl/T2 2pl/T3/T4) : 91 places 2 roues pour l'accession

Besoin en stationnement 2 roues logements sociaux (1pl/T2 2pl/T3/T4) : 23 places 2 roues pour le social

Besoin en stationnement 2 roues visiteurs (1arceau/15logts) : $1 \times (70/15) = 5$ arceaux visiteurs

- 2 locaux vélos positionnés en RDC du bâtiment B et F sont dédiés à l'accession et abrite 92 places 2 roues. Un local vélo situé en RDC du bâtiment E dédié au social loge 28 places 2 roues. 5 arceaux extérieurs dédiés aux visiteurs sont implantés vers l'accès piétonne sud-est de l'opération.
- La règle du PLU de salon en matière de stationnement 2 roues et moins contraignante que la règle du CCH ART.2 donc nous avons appliqué la plus contraignante.

article 1Auh 13 – espaces libres et plantations

- Pour les opérations de constructions de plus 15 logement, un minimum de 30% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts communs :
Terrain avec emplacement réservé et voirie déduits : $11\,034 - (452 + 1911) = 8\,671 \text{ m}^2$
 $8\,671 \text{ m}^2 \times 30\% = 2\,601.30 \text{ m}^2$ minimum d'espace vert commun
 $8\,671 \text{ m}^2 \times 15\% = 1\,300.65 \text{ m}^2$ minimum d'espace vert commun d'un seul tenant.
- L'opération comporte au total $2\,608 \text{ m}^2$ d'espace vert commun (soit 30%) dont une partie d'un seul tenant

mesurant 1 768m² (soit 20%). Les espaces verts privatifs sont de 1 014.50m². Les 2 haies de cyprès au nord et à l'est de la parcelle sont conservées.

- Les espaces verts seront plantés d'essences locales.

Espace commun

Le site sera convivial, planté d'alignements d'arbres qui marqueront fortement le paysage, ainsi que des végétaux appartenant au vocabulaire local, parfaitement adaptés aux contraintes du sol et du climat.

Les aires de stationnement feront l'objet de plantations. (*voir volet paysagiste*)

- **Haies, plantes et arbustes**

Des plantations sont associées aux clôtures à caractère structurant pour créer des masques visuels et hiérarchiser l'espace public et privés. (*voir volet paysagiste*)

- **Arbres à haute tige**

Ils participent à la structuration des voiries principales, à l'ombrage des aires de stationnement et à la composition de l'espace. (*voir volet paysagiste*)