



**2502 MARSEILLE\_CARSAT**  
35 Rue George, 13 386 Marseille

## 2502\_CARSAT\_APD\_BFV\_Notice Descriptive\_220626\_00

Construction du nouveau siège social de la Carsat Sud-Est

### **MAITRISE D'OUVRAGE**

**Carsat du Sud-Est**  
35 Rue George, 13 386 Marseille, Cedex 20

**Carsat** Retraite  
Sud-Est & Santé  
au travail

.....  
**AMO**  
**SETEC ORGANISATION**  
Immeuble TOTEM, 40 boulevard de Dunkerque, 13002 Marseille  
.....  
**AMO REEMPLOI**  
**RAEDIFICARE**  
8, Allée Léon Gambetta, 13001 Marseille  
.....  
**AMO QEB**  
**OASIS**  
391 avenue de Jouques, ZI Les Paluds - CS 71120, 13782 Aubagne  
04 42 186 186  
.....  
**ARCHITECTE MANDATAIRE**  
**BFV Architectes**  
2 Rue Labois-Rouillon, 75019 Paris  
01 86 95 92 00  
.....  
**ARCHITECTE ASSOCIÉ**  
**NM2A Architecture**  
62 Traverse du Mas Rouge, Immeuble le A, 34970 Lattes  
04 67 58 53 86  
.....  
**BET STRUCTURE, FLUIDE, ECONOMIE, CSSI et COÛT EM**  
**EDEIS**  
29 Ave. Auguste Vérola, 06 200 Nice  
04 92 29 57 90  
.....  
**BET ENVIRONNEMENT**  
**TRIBU**  
103 Ave. Maréchal de Saxe, 69 003 Lyon  
04 26 03 48 20  
.....  
**BET ACOUSTIQUE**  
**GAMBA**  
163 Rue du Colombier, 31670 Labège  
05 62 24 36 176  
.....  
**BET RESTAURATION**  
**RESTAU CONSEIL**  
26 Bd. Paul Vaillant Couturier, 94854 Ivry sur Seine  
01 46 70 15 12

.....  
**BET VRD et HYDRAULIQUE**  
**SEIRI**  
43 Rue de l'Evêché, 13002 Marseille  
04 91 54 25 42  
.....  
**COMMISSIONNEMENT**  
**LA MEDIOSPHERE**  
4 Rue Victor Lagrange, 69007 Lyon  
04 81 06 00 20  
.....  
**PAYSAGISTE**  
**RICHIER PAYSAGISTE**  
Centre d'affaires, 20 Trav. de la Montre, 13011 Marseille  
06 51 48 51 59  
.....  
**REEMPLOI**  
**BELLASTOCK**  
24 Av. du Prado, 13006 Marseille  
06 62 16 62 81  
.....  
**POLLUTION**  
**GINGER BURGEAP**  
143 Av. de Verdun, 92442 Issy-les-Moulineaux  
01 46 10 25 70  
.....  
**DÉSAMIANTAGE**  
**GINGER DELEO**  
1030 Rue J.R.G.G de la Lauzière, 13290 Aix-en-Provence  
04 13 91 01 50  
.....  
**BUREAU CONTROLE**  
**APAVE**  
8 Rue Jean-Jacques Vernazza Z.A.C.Trav. de Saumaty Séon,  
13016 Marseille - 04 96 15 22 60  
.....  
**CSPS**  
**SOCOTEC**  
7A Allée Marcel Leclerc, Le Virage, 13008 Marseille  
04 91 17 01 00  
.....  
**GÉOMÈTRE EXPERT**  
**GEOFIT**  
350 Av. JRG Gauthier de la Lauzière 13290 Aix-en-Provence  
04 86 76 03 22

**APD**  
**EMETTEUR**  
**BFV**

Indice 00  
Juin 2026



# SOMMAIRE

**01**

---

1. Relation du  
bâtiment avec son  
environnement

**07**

---

2. Valeur d'usage et  
fonctionnement

**10**

---

3. Organisation du  
programme

**12**

---

4. PLUI

# 1. RELATION DU BATIMENT AVEC SON ENVIRONNEMENT

## PARTI URBAIN

La CARSAT actuelle se découvre depuis la rue Georges. Le bâtiment principal est le bâtiment VERDUN, tour de 13 niveaux installée à l'intérieur de la parcelle. La tour VERDUN et le bâtiment GEORGES qui l'accompagne forment un ensemble architectural de type tertiaire.

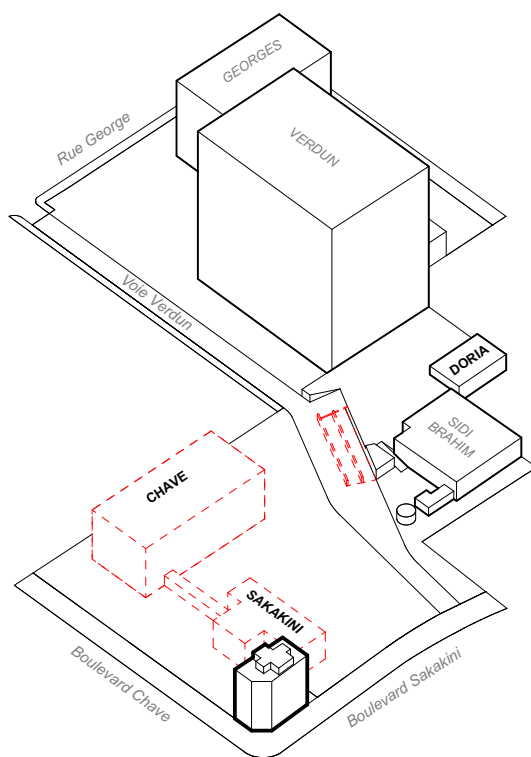
Les autres bâtiments qui constituent le site de la CARSAT sont éparés sur la parcelle : le bâtiment CHAVE, le long du boulevard Chave ; les bâtiments SAKAKINI, SIDI BRAHIM et DORIA plus en retrait dans la parcelle. Cet ensemble immobilier s'est construit avec le temps et n'offre plus aujourd'hui une image cohérente et homogène de la CARSAT.

L'objectif de la CARSAT est de rassembler l'intégralité du programme de la CARSAT sur une entité foncière réduite située à l'angle du boulevard Chave et du Boulevard Sakakini, soit la partie Sud-Ouest de la parcelle dans le cadre d'une opération immobilière consistant à céder les bâtiments Georges et Verdun, soit la partie Nord Est de celle-ci.

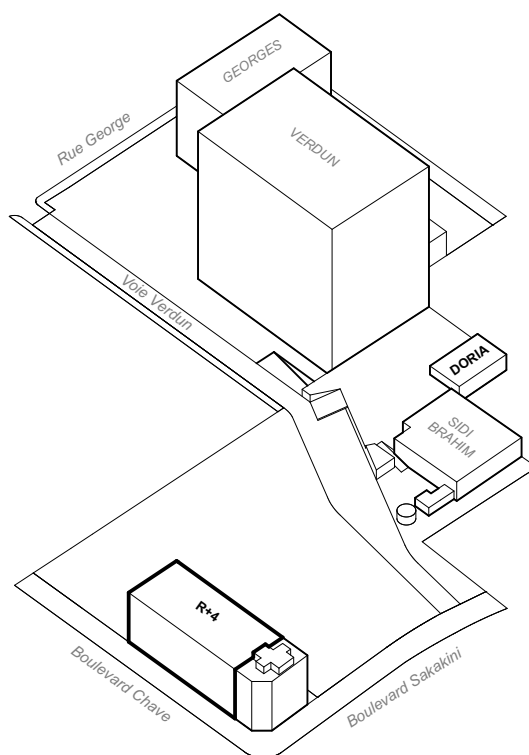
Les bâtiments CHAVE et SAKAKINI seront déconstruits, les bâtiments DORIA et SIDI BRAHIM seront réhabilités. Le bâtiment SB fera l'objet d'une instruction ultérieure. L'intégralité des espaces extérieurs, résultante de la future division de la parcelle sera repensée et notamment les accès vers le parking DORIA.

Une nouvelle construction est alors attendue sur le boulevard Chave et doit représenter le nouveau visage de la CARSAT.

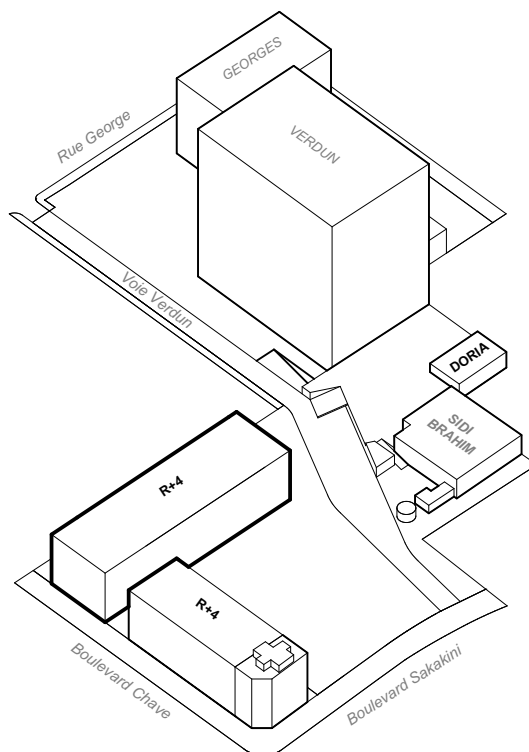
Il est à noter alors qu'une construction existante – un petit immeuble d'habitation à R+4, est installée à l'angle des boulevards Chave et Sakakini. Cet immeuble constitue une forme d'exception sur la parcelle complète de la CARSAT. Il est le seul à s'implanter en limite de parcelle. Par ailleurs, en amont et en aval de la parcelle CARSAT, les bâtiments s'inscrivent à l'alignement de l'espace public.



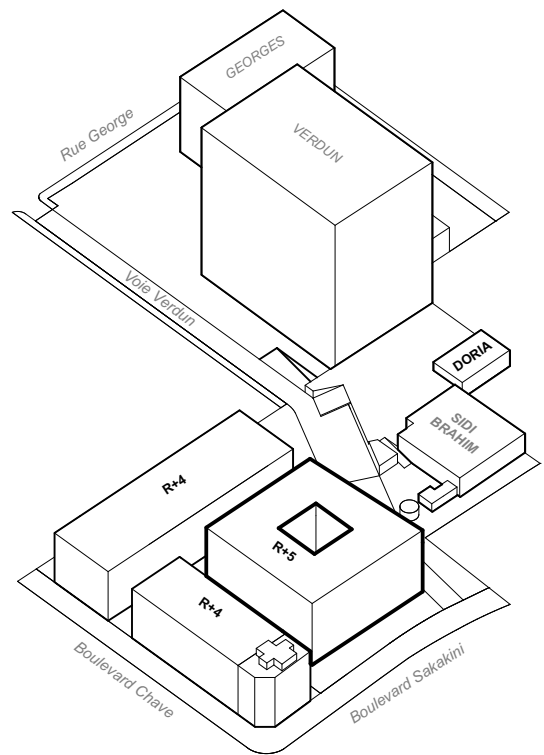
En premier lieu, nous proposons d'installer un nouveau bâtiment en R+4, nommé BOULEVARD, adossé au pignon du petit immeuble de logement afin de conforter cette disposition urbaine d'alignement, par ailleurs souhaitée au titre du PLU. L'épaisseur du nouveau bâtiment correspond à la dimension du pignon du bâtiment existant. Cet immeuble constitue la nouvelle vitrine de la CARSAT. Il accueille les salariés et les assurés.



En deuxième lieu, nous proposons de reconstruire le bâtiment CHAVE en R+4, sur l'emprise partielle du bâtiment actuel en le prolongeant au Nord et au Sud. Ce faisant, nous lui faisons rejoindre l'alignement sur l'espace public du boulevard Chave. Il forme ainsi avec le bâtiment BOULEVARD un front urbain cohérent. L'entrée du site se situe entre les deux bâtiments avec une transparence sur la profondeur de l'ilot, juste en face de la rue Madon.

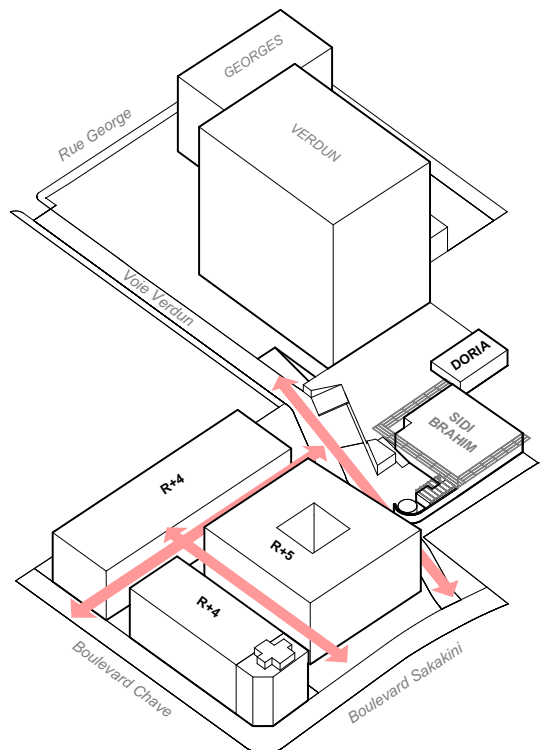


Enfin, nous complétons la figure avec un nouveau bâtiment de forme carrée, nommé PATIO à R+5 qui vient s'installer dans la profondeur de la parcelle à l'angle formé par le bâtiment CHAVE et le nouveau bâtiment sur le boulevard Chave. Ce bâtiment contient en son cœur un patio de forme carré.



Les trois bâtiments viennent alors s'aligner pour former une entité cohérente dégagant de vastes espaces extérieurs entre les bâtiments. Ils culminent respectivement à R+4 pour BOULEVARD et CHAVE et R+5 pour PATIO et sont reliés deux à deux par des passerelles extérieures aériennes.

La CARSAT est ainsi rassemblée dans un ensemble qui se donne à lire comme une composition aérée de trois unités à la fois distinctes et liées. Des transparences sont ménagées : Nord Sud dans la faille face à l'entrée et Est Ouest entre BOULEVARD et CHAVE dans le prolongement de la rue Madon. Une dernière profondeur est révélée au Nord dans le prolongement de la rue intérieure (rue Verdun).



## ESPACES EXTERIEURS

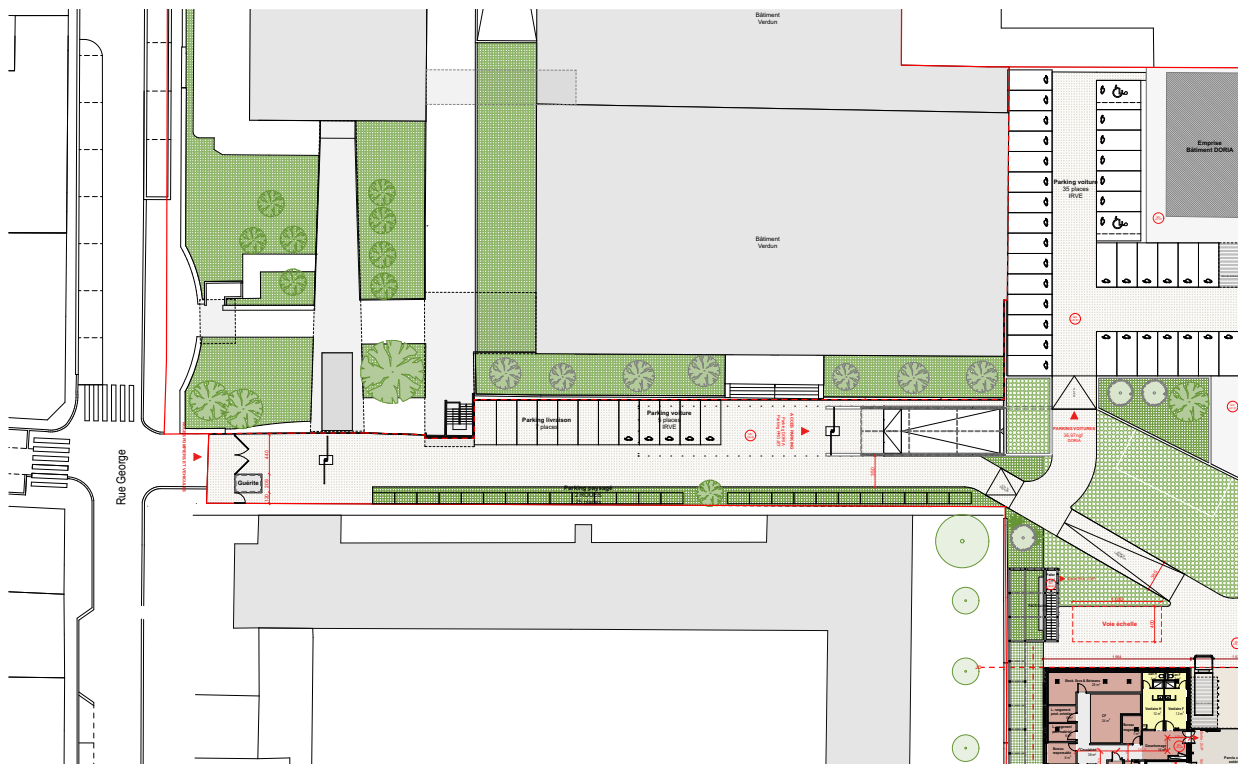
Aujourd'hui, les espaces extérieurs du site de la CARSAT SUD EST sont relativement pauvres en espace d'agrément. Quelques arbres remarquables sont pourtant à conserver impérativement, notamment les micocouliers proches du boulevard Sakakini. Le reste de la parcelle est globalement stérilisé tant la proportion de sol imperméable est importante.

Notre parti paysager est de retrouver des sols perméables en réduisant l'espace dédié au parking de surface et de proposer des espaces agréables pour l'œil et l'usage en extérieur.

Outre le travail effectué en cœur d'îlot que nous avons décrits plus bas, l'essentiel de notre travail porte sur la zone qui se situe au Nord du Bâtiment Chave, à l'interaction entre le bâtiment Sidi Brahim, le parking Doria et le Bâtiment Carré. Nous proposons un aménagement paysager favorisant des transports doux en redessinant la rue privée Verdun.

Cette voie, dont l'accès se fait depuis la rue George, devient un espace carrossable afin de permettre les accès aux véhicules pompiers ainsi qu'aux rampes du nouveau parking ainsi qu'au parking Doria. Nous proposons de créer une rampe d'accès directement depuis la rue Verdun dans l'emprise du parking George. Cette rampe permet d'accéder à un parking formé par le N-1 et N-2 du parking Doria mais également le N-1 et N-2 sous les bâtiments PATIO, BOULEVARD et CHAVE.

L'espace permet également l'approvisionnement du restaurant ainsi que l'accès aux différents services de logistique et de maintenance. Le sol est réalisé en evergreen, système de dalles béton alvéolaires perforées sur support, assurant, à la fois, la perméabilité du sol, une présence végétale et une portance suffisante pour circuler.



## FAÇADES

Les façades des bâtiments se déclinent sur deux variantes d'un même mode. Un principe de double façade séparée par un espace extérieur de coursives périphériques qui a pour fonction ; outre de permettre un accès à l'extérieur pour tous les espaces de travail ; d'offrir une protection efficace en confort d'été contre un ensoleillement direct des espaces et une mise à distance de la deuxième façade qui assure l'étanchéité à l'air et à l'eau.

Sur toute la périphérie de la figure de l'ilot « carré » formée par les trois bâtiments rassemblés, la première façade est réalisée en béton revêtu de pierre sur les 3 premiers niveaux et en béton pour les deux derniers. Sur toutes les façades « intérieures » de l'ilot, cette première façade est réalisée par des poteaux en bois de chêne massif. Ces façades, pierre ou bois, participent à la tenue du bâtiment et notamment à la portée de la coursive extérieure périphérique. Elles participent, bien entendu, également à l'expression des bâtiments.

La pierre est un matériau naturel bio sourcé et géolocalisé qui donne un caractère de pérennité et de noblesse à la façade. Nous utiliserons la pierre de la carrière de Vers Pont du Gard ou similaire, qui se trouve être la pierre utilisée par l'architecte Fernand Pouillon pour ses ouvrages marseillais et notamment l'école de l'Abbé de l'Épée qui se trouve sur le site. Nous avons dessiné une façade très ordonnée dont le principe géométrique est de réduire par deux à chaque niveau supérieur, la largeur des trumeaux (espace plein qui se trouve entre deux baies). Il en résulte une façade qui s'affine en s'élevant pour devenir un filtre lumineux très fin au dernier niveau. La pierre ne permettant pas la finesse des potelets des deux derniers niveaux, nous l'avons substitué par du béton teinté dans la masse. La teinte du béton sera très proche de celle de la pierre dans la mesure où nous utiliserons des agrégats de cette même pierre.

La façade en pierre joue alors un rôle de filtre à la fois lumineux et protecteur, solide sur ses pieds, léger et aérien vers sa tête avec la réduction progressive des parties pleines.

Sur l'intérieur de l'ilot et les parties paysagées, les bâtiments apportent déjà par leur proximité une fraîcheur souhaitée. La structure formée par les poteaux en chêne massif vient ponctuer et ordonner ses façades intérieures. Ils forment une colonnade régulière, rassurante. Le chêne est l'essence la plus noble de bois en provenance de France. Il est imputrescible par nature et offre de très grandes garanties dans le temps. Employé en massif, il permet également d'éviter l'usage du bois traité en lamellé collé avec des colles polyuréthanes.

La deuxième façade, qui se trouve alors en fond de coursives dans les deux cas, est une façade rapportée en nez de dalle, soit une Façade à Ossature Bois (FOB). Cette façade assure l'isolation et l'étanchéité à l'air des espaces intérieurs. Elle est constituée d'une ossature bois formant cadre avec remplissage d'isolants bio sourcés en laine de bois et d'une vêtue extérieure en bardage de lames de bois de pin Douglas protégé par deux couches de saturateur. Il s'agit alors d'une façade légère, très isolante, qui permet d'éviter les ponts thermiques, avec une matérialité expressive. Le bois, très protégé par l'épaisseur de la coursive, joue, là encore, un rôle dans l'expression architecturale. Il apporte une touche de douceur et de chaleur par son aspect naturel.

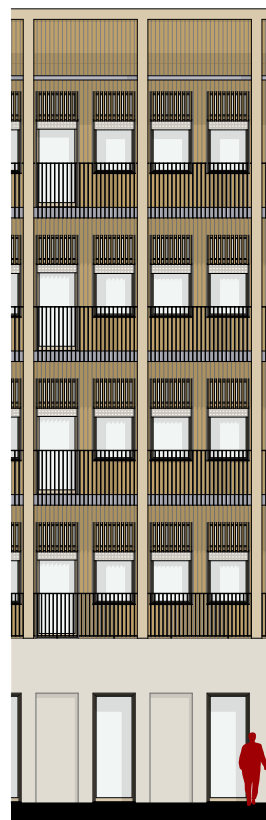
Les baies sont disposées sur chaque trame de 1,35m. Nous proposons de traiter une baie sur 4 comme porte-fenêtre donnant accès aux coursives. Les autres baies sont sur allèges. Un imposte ouvrant basculant permettra de gérer l'apport d'air neuf. L'imposte est protégée d'un trop fort ensoleillement par des tasseaux verticaux dans le sens du bardage. Un store toile pris en glissière latérale dans le tableau de la fenêtre complète le dispositif de protection solaire.

## SECURITE

La sécurité du site sera assurée par des clôtures sous la forme de grilles tout autour de la parcelle. Cette clôture sera sous vidéo-surveillance, centralisée sur le PC Sécurité. Les portails, rue George et boulevard Sakakini, seront sur commande électronique et reliés par visiophone au PC Sécurité. L'accès vélos se fera par un portillon piéton (3 UP) équipé d'une platine vidéophone au PC Sécurité. Le portail majeur piéton (3 UP) sur le boulevard Chave sera également équipé d'une platine vidéophone au PC Sécurité. Les accès extérieurs au bâtiment (livraison, parking) seront équipés d'un système de contrôle d'accès sur badge avec droits personnalisés. L'ensemble du site bénéficiera d'une vidéo-surveillance par des caméras 360°.



Extrait de façade sur rue



Extrait de façade  
«intérieure de l'îlot»

## 2. VALEUR D'USAGE ET FONCTIONNEMENT

### ACCES

Notre volonté de rassembler l'ensemble des services de la CARSAT SUD EST a permis également de clarifier et de simplifier les différents accès.

Notre projet prévoit 5 moyens d'accès en fonction du moyen de locomotion :

- L'accès principal piéton.

Situé sur le boulevard Chave, dans la faille entre les deux bâtiments BOULEVARD et CHAVE implantés à l'alignement. Cet accès est dédié à l'ensemble des salariés et aux visiteurs. Un simple escalier et un élévateur adapté aux PMR permet de rejoindre un parvis extérieur couvert, soit le niveau du RDC qui se trouve à environ 1 m au-dessus du niveau de la chaussée.

L'agence Retraite est accessible par une entre distincte de celle des salariés. Les assurés accèdent depuis le boulevard Chave à l'espace extérieur situé à l'Est du bâtiment Chave. Celui-ci est divisé en deux zones distinctes et séparées par une grille, permettant l'entrée et la sortie des assurés. La file d'attente des assurés est en partie protégée par une construction nouvelle réalisée en ossature acier et en utilisant des pierres de réemploi issues de la déconstruction des bâtiments Chave et Sakakini. Sous le préau, des aménagements sont prévus pour permettre une attente en position assise.

Au niveau du parvis, deux possibilités sont offertes aux visiteurs ou aux salariés. Soit, ils accèdent sur la droite au hall du bâtiment BOULEVARD ou se trouve le PC Sécurité ; celui-ci, situé à l'angle du bâtiment, bénéficie d'une vue totalement dégagée sur la séquence d'entrée. Soit, ils poursuivent leur chemin dans l'espace face à eux et accèdent au cœur de l'îlot vers le café Pro et les halls CHAVE et Bâtiment PATIO pour rejoindre leurs espaces de travail.

Les salariés dont le lieu de travail se situe dans les bâtiments Sidi Brahim et Doria accèdent également à leurs postes en traversant du Sud au Nord le patio central. Un cheminement balisé et protégé permet le passage du parvis situé au Nord vers les bâtiments DORIA et SIDI BRAHIM

- L'accès principal Vélos

L'accès en vélo se fait depuis la rue George. Le local vélo se trouve dans une construction légère adjacente le long du bâtiment Chave, dans le prolongement du préau destiné aux assurés de l'Agence de Retraite.

- L'accès principal Voiture

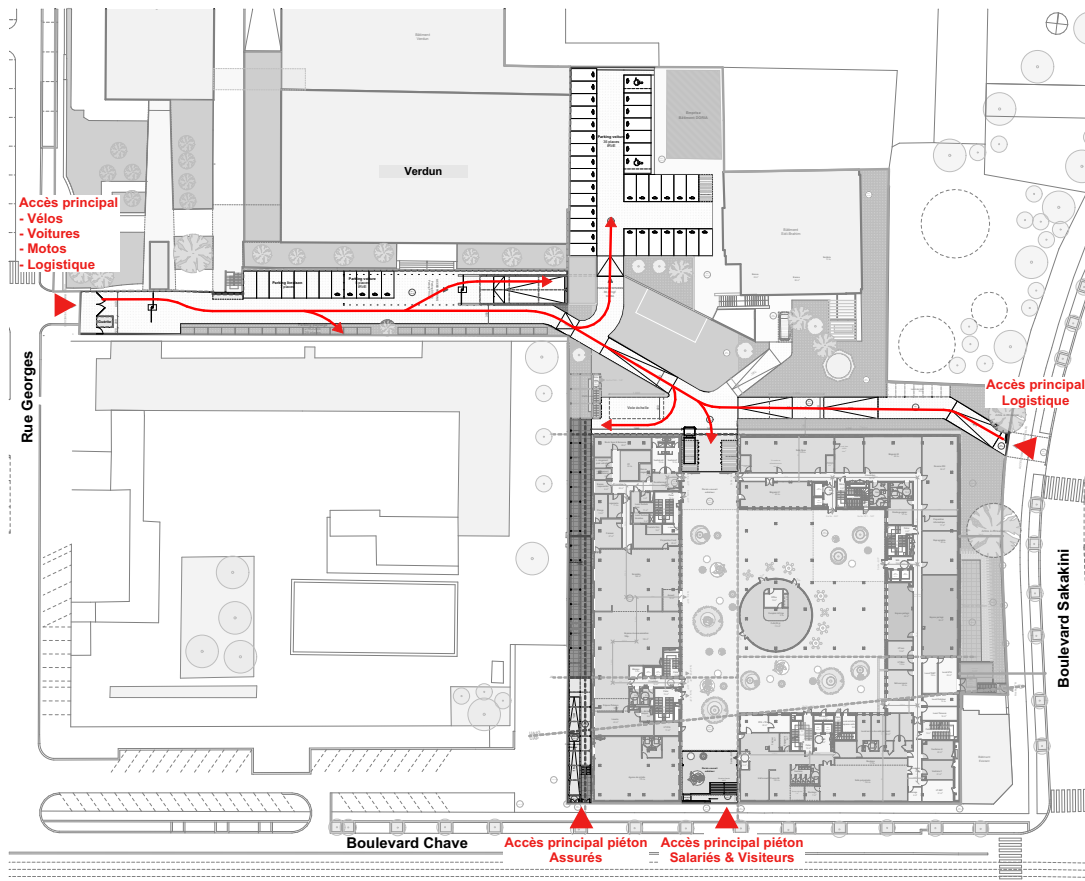
Les salariés accèdent au site en voiture depuis la rue Georges en empruntant la voie privée Verdun. L'emprise du projet a été élargi avec une bande de terrain situé au-dessus du parking Verdun afin de permettre des stationnements pour les véhicules de livraison en attente. Une rampe est nouvellement créée dans l'enceinte du parking Verdun afin de rejoindre dans un premier temps le niveau -1 du Parking Doria puis une rampe qui donne accès au N-2 de Doria et aux deux niveaux de sous-sols des bâtiments neufs.

- L'accès principal Logistique

De la même façon que pour les voitures, la voie privée Verdun donne accès à un parvis depuis la rue George ou le boulevard Sakakini suffisamment large pour permettre le stationnement d'un véhicule de livraison ou camionnette pour alimenter le restaurant ou les espaces de logistiques du bâtiment.

- L'accès principal Moto

Les motos accèdent au site depuis la rue George. Leurs stationnements se trouvent le long du tronçon de la voie Verdun située face au bâtiment Verdun.



## RDC

Le RDC est le lieu de rassemblement majeur de l'ensemble de la communauté formée par les salariés. Toutes les fonctions autres que les espaces de travail se trouvent à RDC sur la périphérie de la figure carrée formée par les trois bâtiments :

- Dans le Bâtiment BOULEVARD, Le hall, l'accueil et le PC Sécurité à l'angle avec une vue sur le dispositif d'entrée ont été redéfini. La salle d'activité physique est devenue une salle polyvalente avec des vestiaires attenants. Les services de santé sont repositionnés et adressés sur la cour intérieure.
- Dans l'extension du Bâtiment CHAVE, l'agence de Retraite est directement adressée sur le boulevard Chave. Celle-ci fonctionne de façon autonome. Les assurés sont invités à attendre sous le préau nouvellement créé puis à pénétrer dans le local qui pourra s'adapter au fonctionnement mutable.
- Dans le bâtiment CHAVE et son extension au Nord, le service de restauration avec un circuit optimum : livraison et stockage depuis le parvis situé au Nord, puis espaces de préparation, salle de restaurant et scramble ouverts sur le patio central et enfin récupération des plateaux et plonge.
- Dans l'aile Nord du Bâtiment PATIO, les salles OPEX et Archives.
- Dans l'aile Est du Bâtiment PATIO, les espaces spécifiques : Réserves DSI, Reprographie, Affranchissement, télécom.

Au centre de la composition et sous l'espace sous pilotis du Bâtiment PATIO, le café PRO, directement accessible pour tous. Ce café devient un point central et majeur de rassemblement pour les salariés. Des tables, chaises et bancs librement répartis sous l'espace ombragé viennent compléter le dispositif pour offrir aux salariés des lieux de partages et d'échanges informels.

De larges terrasses en dalles de béton bouchardé, agrémentées de jardinières circulaires support de végétation sont offertes également aux salariés, bénéficiant ainsi des meilleures conditions pour leur pause.

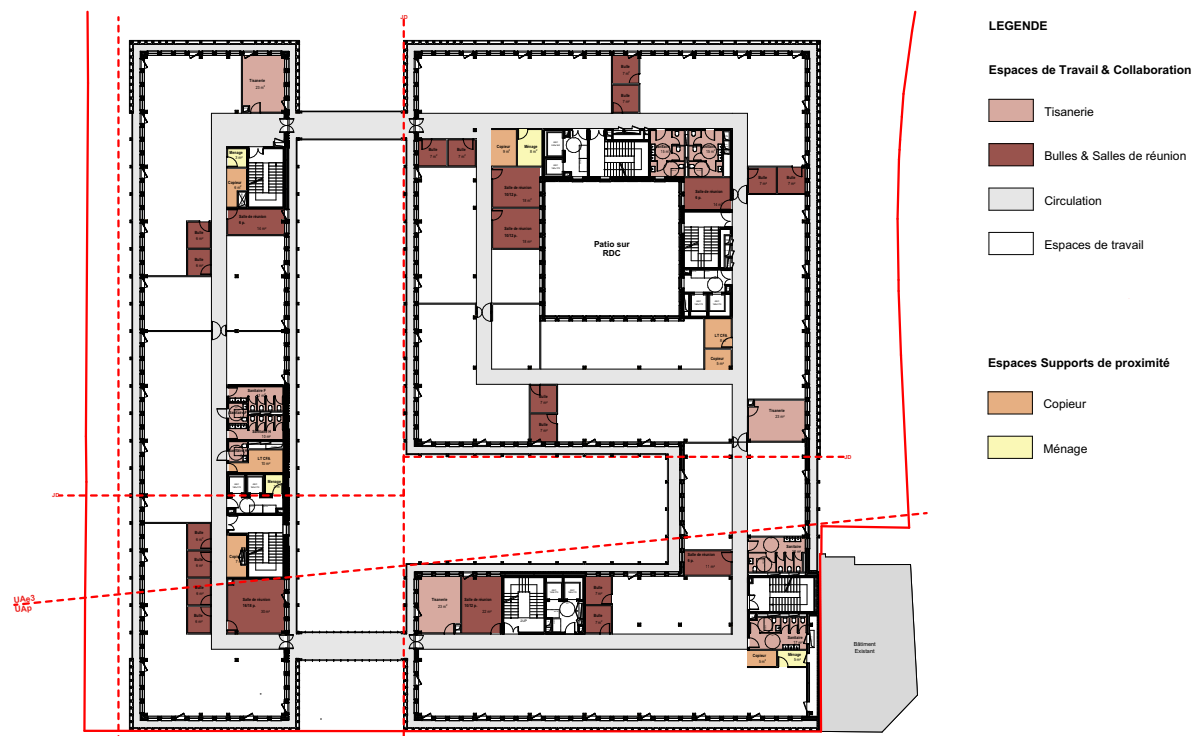
### 3. ORGANISATION DU PROGRAMME

- Les Espaces de Travail et les Espaces de Collaboration

L'ensemble des niveaux des bâtiments neufs sont alignés. La circulation intérieure de chaque bâtiment aboutit à une passerelle qui permet de franchir l'espace entre chaque bâtiment. Des locaux disposés systématiquement à chaque niveau fonctionnent comme des « invariants ». Il s'agit des bulles (par deux et répartis sur les plateaux des différents bâtiments), des tisaneries (installées à l'angle en lien direct avec une passerelle), des salles de réunions (3 types : 6, 12, 18 personnes, réparties sur les plateaux).

- Les Espaces de Supports de Proximité

Chaque niveau possède ses espaces de supports de proximité répartis équitablement sur les plateaux. Les plateaux sont également complétés par des locaux Serveurs et locaux Ménage afin d'assurer un fonctionnement optimal.



## PARKING

Le programme requiert 330 places de parking.

Le parking Doria est réaménagé. La dalle, directement accessible depuis la voie Verdun accueille 47 places. Les niveaux de sous-sol de Doria sont accessibles par la nouvelle rampe créée dans le parking Verdun. Les deux niveaux de Doria accueillent 56 places. Les places IRVE sont toutes situées sur le parking Doria.

Par ailleurs, nous créons un parking de deux niveaux de sous-sols sous les bâtiments nouveaux. Sur l'emprise du bâtiment CHAVE, deux niveaux de parking constituent un espace de stationnement étanché qui accueillent 150 places. Au N-1 de ce parking, un accès permet l'usage d'un espace sous pilotis des bâtiments BOULEVARD et CHAVE pour accueillir un parking extérieur aérien de 84 places. Cet espace est nécessaire pour permettre le principe de la transparence hydraulique.

## TOITURE

Les toitures du Bâtiment PATIO et BOULEVARD sont utilisées pour installer 796 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques pour une production en autoconsommation, soit environ 20% de la puissance du transformateur. La toiture du Bâtiment CHAVE est végétalisée sur une surface de 300 m<sup>2</sup>. Les trois bâtiments comportent des édicules techniques pour protéger des installations techniques : Pompes à Chaleur Air Eau et CTA.

## 4. PLUI

La parcelle de la CARSAT SUD EST est située sur deux zones du PLU de Marseille. Une frange comprise entre 13m et 20 m de profondeur le long du boulevard Chave est située en Uap et le reste en UAe3. Nous avons appliqué sur chacune des deux zones les règles afférentes à celles-ci distinctement.

La CARSAT SUD EST est une construction dédiée au service public. En conséquence, les règles alternatives pour la construction d'équipement décrites à l'article 2.5 du règlement peuvent s'appliquer. Ces règles concernent les articles 4, 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement écrit des zones concernées.

### Article 4 - Emprise au sol des Constructions.

La règle alternative décrite à l'article 2.5 est : Les emprises au sol et profondeurs des constructions pourront occuper la totalité du terrain mais seront, dans la limite du possible, les plus limitées possible.

Uap : La largeur du bâtiment BOULEVARD le long du Boulevard Chave est de 16,60 m, y compris coursives, soit une largeur inférieure au 17m prévu réglementairement.

UAe3 : La largeur du bâtiment CHAVE est de 16,60 m, y compris coursives, soit une largeur inférieure au 25 m prévu réglementairement. La largeur du bâtiment PATIO est de 13,80 m, soit une largeur inférieure au 25 m prévu réglementairement.

### Article 5 - Hauteur des Constructions

Uap : Le Boulevard CHAVE est concerné par une prescription de hauteur maximale inscrite au règlement graphique de 22 m.

La hauteur des constructions se calcule en fonction d'un point bas. Nous avons fixé ce point bas au point le plus défavorable, soit à 33,74 NGF, niveau aplani du sol naturel afin de permettre la transparence hydraulique. Ce point correspond également au point le plus bas sur le boulevard Chave. Le bâtiment BOULEVARD et le bâtiment CHAVE ont une hauteur de 20,56 m, soit à l'altimétrie de 54,30 NGF, soit moins de 22 m par rapport au point le plus bas (33,74m)

UAe3 : La hauteur des constructions se calcule en fonction d'un point bas. Nous avons fixé ce point bas au point le plus défavorable, soit à 33,30 NGF. Ce point correspond également au point le plus bas sur le boulevard Sakakini.

La hauteur du bâtiment PATIO est de 24,40 m, cote 57,70 NGF, soit une hauteur totale inférieure au 25 m autorisée, en raison de la largeur du boulevard Sakakini.

### 6. Implantation des Constructions / Voies Publiques

La règle alternative décrite à l'article 2.5 est : L'implantation des constructions par rapport aux emprise publiques ou voies pourra être en rupture avec celles des constructions voisines à condition que les façades ou retraits sur ces emprise publiques fassent l'objet d'un traitement de qualité.

UAp : Les bâtiments BOULEVARD ET CHAVE installé sur le Boulevard Chave sont implantés à l'alignement, conformément au règlement.

UAe3 : Le PATIO est installé à 7,70 m du boulevard Sakakini, soit au-dessus des 6 m réglementaire. Cependant, la règle alternative N°1 à l'article 6b permet un recul supplémentaire en raison de l'alignement sur l'emprise du bâtiment de logements existants et des vues orientées au Nord de celui-ci. De plus, le souhait de la préservation des arbres remarquables situés sur cette bande nous a conduit à aligner la façade du nouveau bâtiment à l'emprise du bâtiment existant de logements.

## 7. Implantation des Constructions / Limites Séparatives

La règle alternative décrite à l'article 2.5 est :  
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.

Le préau de l'Agence Retraite et le local vélos accolés au bâtiment CHAVE sont implantés sur la limite séparative à l'Ouest de la parcelle en vis-à-vis de l'école.

Le bâtiment BOULEVARD est implanté sur la limite séparative à l'Est de la parcelle en vis-à-vis du bâtiment de logement existant.

## 8. Implantation des Constructions / Les Unes par rapport aux Autres

La règle alternative décrite à l'article 2.5 est :  
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra répondre aux exigences de sécurité.

Les trois bâtiments qui constituent la composition sont reliés par des passerelles et peuvent être considérés comme un seul bâtiment. Cependant, les règles de mises à distance entre deux corps de bâtiments sont respectées. Dans le cas le plus défavorable, la distance entre le bâtiment CHAVE et le bâtiment PATIO est de 10,35 m, soit supérieure à la hauteur 24,25 divisée par 3 de 8,13 m.

## 9. Qualité des constructions

La règle alternative décrite à l'article 2.5 est : les constructions pourront, soit reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale, soit être l'expression d'une architecture contemporaine.

Le projet s'inscrit clairement dans l'expression d'une architecture contemporaine.

Le projet prévoit un emplacement vélo de 177 m<sup>2</sup> entre la limite parcellaire et la façade Ouest du bâtiment Chave, dans la continuité du parvis de l'agence de retraite.

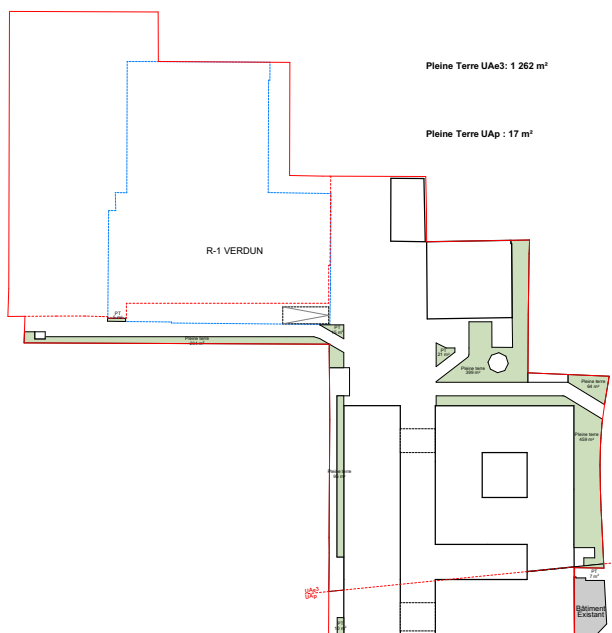
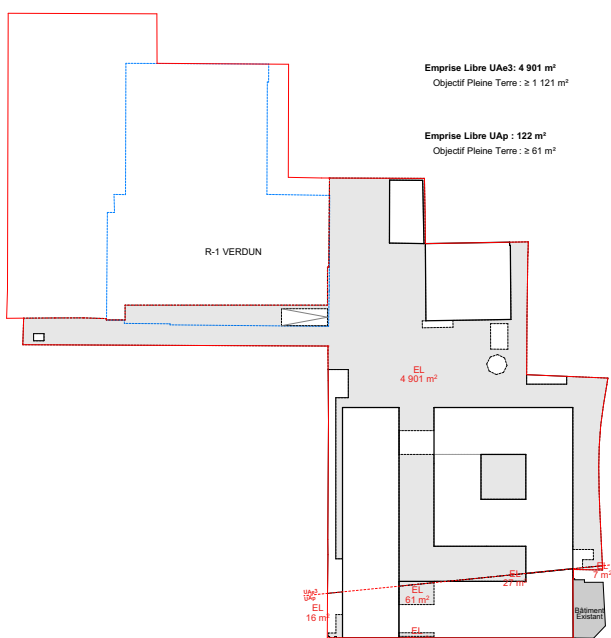
## 10. Surface des Espaces Libres et Pleine terre

La règle alternative décrite à l'article 2.5 est :  
Les éventuels espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité et seront, dans la mesure du possible, constitués d'espaces de pleine terre.

En UAp, la surface totale des espaces de pleine terre doit être supérieure ou égale à 50 % de la surface totale des espaces libres.

La surface d'emprise libre dans la zone UAp est de 122 m<sup>2</sup>. La surface de pleine terre est de 17 m<sup>2</sup>.

En UAe, la surface totale minimale des espaces de pleine terre est déterminée en appliquant, à chaque fraction de la surface du terrain un barème. La surface d'emprise libre dans la zone UAe3 est de 4 901 m<sup>2</sup> (avec voie Verdun). L'objectif de surface de pleine terre est de 1 121 m<sup>2</sup> suivant le barème. La surface de pleine terre est de 1 262 m<sup>2</sup>.



## 11. Stationnement

La modification du PLUI d'Octobre 2025 indique en page 27 que le stationnement des véhicules, doit correspondre aux besoins des constructions, aménagement et usage du sol dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

La parcelle est dans la zone ZBD Activités et Habitat.

Voitures :           Maximum : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m<sup>2</sup> créés.  
Soit 91 places.

Notre projet prévoit de créer : 12 places en extérieur le long du bâtiment Verdun + un parking neuf comprenant 234 places.  
Le parking Doria existant contient 56 places en infrastructure qui seront conservées. Le parking extérieur Doria est remanié et passe de 25 à 35 places.

Au total, le projet crée 256 places. Le nombre de place total est donc 337 places.

Motos :             Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.  
Soit 15 places.

Notre projet prévoit 25 places 2 roues le long de la voie Verdun.

Vélos :             Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.  
Soit 57 m<sup>2</sup> de locaux vélos.



**B F V**