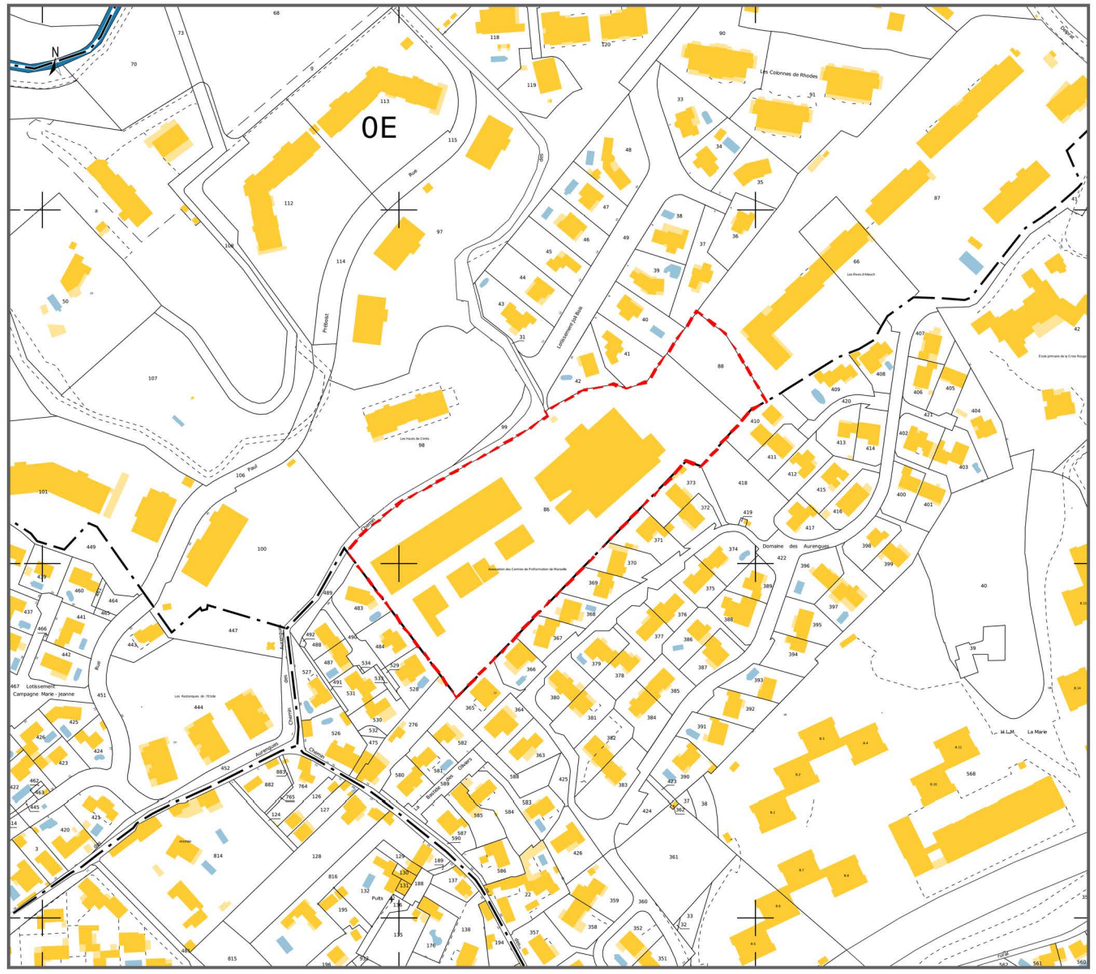


Photo aérienne - échelle ville



Photo aérienne - échelle quartier



Plan cadastral

Références de la parcelle 880 E 86	
Référence cadastrale de la parcelle	**880 E 86**
Contenance cadastrale	**17 718 mètres carrés**
Adresse	**CHE AURENGUES** **13013 MARSEILLE 13EME**

Références de la parcelle 880 E 88	
Référence cadastrale de la parcelle	**880 E 88**
Contenance cadastrale	**1 504 mètres carrés**
Adresse	**38 AV MARCEL DELPRAT** **13013 MARSEILLE 13EME**
Adresse	**48 AV MARCEL DELPRAT** **13013 MARSEILLE 13EME**

MAITRE D'OUVRAGE:
ERILIA
72 B Rue Perrin Solliers
Marseille 13006

ARCHITECTE:
NEXUS Architecture
2 Rue Henri Barbusse
Marseille 13001
contact@nexusarchitecture.fr

OPERATION:
48 AV MARCEL DELPRAT 13013 MARSEILLE

TITRE DU DOCUMENT:
PLAN DE SITUATION

N

PHASE: PD

PAGE: PD 1

ECHELLE: ~

RÉV: 01

DATE: 16.12.2024

O N M L K J I H G F E D C B A

11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

Construction à démolir

N

Les Hauts de Cérès

Lotissement Joli Bois

Domaine des Aurengues

Chemin

Prébois

MAITRE D'OUVRAGE ERELIA 72 B Rue Perrin Solliers Marseille 13006	OPERATION Ancien site de l'ACPM Croix-Rouge - 13 013 Marseille
MAITRE D'OEUVRE ARCHITECTE NEXUS Architecture 2 Rue Henri Barbusse 13001 - Marseille Téléphone 06 69 52 21 57 E-mail contact@nexusarchitecture.fr BiMMO conseil BUREAU D' ETUDES	PHASE PD Pièces graphiques
BUREAU DE CONTROLE	Plan de masse Construction à démolir
COORDINATEUR SPS	

AFFAIRE	PHASE	LOT	DATE	ECHELLE	N°PLAN	INDICE
	PC		16/12/2024	1-500	PD 2	A

IND	MODIFICATION	DATE



Construction à démolir

MAITRE D'OUVRAGE:	ARCHITECTE:	OPERATION:	TITRE DU DOCUMENT:	PHASE:	PAGE:	ECHELLE:
ERELIA 72 B Rue Perrin Solliers Marseille 13006	NEXUS Architecture 2 Rue Henri Barbusse Marseille 13001 contact@nexusarchitecture.fr	48 AV MARCEL DELPRAT 13013 MARSEILLE	PHOTOGRAPHIES DES BATIMENTS A DEMOLIR	PD	PD 3 RÉV: 01	- DATE: 16.12.2024

O N M L K J I H G F E D C B A

11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Récépissé de dépôt d'une demande de permis de démolir*

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de démolir. Le délai d'instruction de votre dossier est de DEUX MOIS et, si vous ne recevez pas de réponse de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

➔ **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**

– soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services…) ;
– soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
– soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.

➔ **Si vous recevez une telle correspondance avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**

➔ **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de deux mois ne pourra plus être modifié. Si aucune réponse de l'administration ne vous est parvenue à l'issue de ce délai de deux mois, vous pourrez commencer les travaux quinze jours après la date à laquelle le permis tacite de démolir est acquis. Vous devrez préalablement :**

– avoir adressé au maire, par voie papier (en trois exemplaires) ou par voie électronique, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr) ;
– avoir affiché sur le terrain ce récépissé pour attester la date de dépôt ;
– avoir installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

⚠ **Le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

• dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
• dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

* Dans le cadre d'une saisine par voie électronique, le récépissé est constitué par un accusé de réception électronique.

Cadre réservé à la mairie

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° _____,

déposée à la mairie le : __ __/__ __/__ __ __ __

par : _____,

fera l'objet d'un permis tacite[1] à défaut de réponse de l'administration deux mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

Cachet de la mairie

Délais et voies de recours

Le permis peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).
L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

[1] Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
cerfa
N° 13405*12

Demande de Permis de démolir

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

ⓘ Depuis le 1er janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous démolissez totalement ou partiellement un bâtiment protégé ou situé dans un secteur où a été institué le permis de démolir.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD'AU) disponible sur : www.service-public.fr

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

P D ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie et signature du receveur

le ___/___/___

Dossier transmis :

- ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
- ☐ au Directeur du Parc National

1 Identité du demandeur[1]

ⓘ **Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation.**

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire. Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation.

1.1 Vous êtes un particulier

Nom

Prénom

Date et lieu de naissance : Date : ___/___/___

Commune :

Département : ___ Pays :

1.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

ERILIA

Raison sociale

N° SIRET

0 5 8 8 1 1 6 7 0 0 0 0 1 5

Type de société (SA, SCI…)

SA HLM

Représentant de la personne morale :

Nom

MATHIEU

Prénom

Emmanuel

[1] Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

2 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 72 B Voie : Rue Perrin Solliers

Lieu-dit :

Localité : MARSEILLE

Code postal : 1 3 0 0 6 BP : Cedex :

Téléphone : Indicatif pour le pays étranger :

Adresse électronique :

@

Si cette personne habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

☐ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

2Bis Identité et coordonnées d'une personne autre que le(s) demandeur(s)

ⓘ Si vous souhaitez que les réponses de l'administration (autres que les décisions) soient adressées à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées.

Pour un particulier :

Nom Prénom

Pour une personne morale :

Dénomination Raison sociale

N° SIRET Type de société (SA, SCI…)

Représentant de la personne morale :

Nom Prénom

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si cette personne habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

Téléphone : Indicatif pour le pays étranger :

Adresse électronique :

@

[2] J'ai pris bonne note que ces informations doivent être communiquées avec l'accord de la personne concernée. Elles feront l'objet d'un traitement de données dans le cadre de cette demande.

3 Localisation du (ou des) terrain(s)

ⓘ Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 48 Voie : Avenue Marcel Delprat

Lieu-dit :

Localité : Marseille

Code postal : 1 3 0 1 3

Références cadastrales[3] :

ⓘ Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 5.

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

4 Travaux de démolition

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

1960

☑ Démolition totale ☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Nombre de logements démolis : 9 9

[3] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

5 Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

– porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement ☐ Oui ☐ Non
– porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L. 181-1 du code de l'environnement ☐ Oui ☐ Non
– fait l'objet d'une dérogation au titre du L. 411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées) ☐ Oui ☐ Non
– porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement ☐ Oui ☐ Non
– relève de l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne) ☐ Oui ☐ Non
– a déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme ☐ Oui ☐ Non
Précisez laquelle :

Indiquez également si votre projet :

ⓘ Informations complémentaires

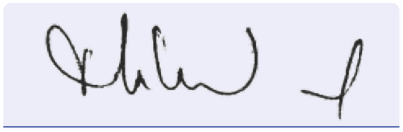
☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
☐ se situe dans les abords d'un monument historique
☐ porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques

9 Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.
Je certifie exacts les renseignements fournis.

À MARSEILLE

Fait le 27/12/2024



Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu de démolition.
Vous devrez produire :
– un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
– un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
– deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Références cadastrales : fiche complémentaire

ⓘ Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : 8 8 0 Section : E Numéro : 8 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 17 718

Préfixe : 8 8 0 Section : E Numéro : 8 8 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1 504

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie totale du terrain (en m²) : 19 222

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact https://www.cnil.fr/fr/plaintes.

* https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de démolir

ⓘ Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande et reporter le numéro correspondant sur la pièce jointe.
Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre demande, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de demande et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.
Dans le cadre d'un dépôt par voie papier, vous devez fournir selon les cas quatre ou cinq exemplaires de la demande et des pièces qui l'accompagnent [Art. R423-2 b) du code de l'urbanisme].[4]

1 Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
☑ PD1. **Un plan** de situation du terrain [Art. R. 451-2 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☑ PD2. **Un plan** de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver [Art. R. 451-2 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☑ PD3. **Une photographie** du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

2 Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
Si votre projet porte sur la démolition totale d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :	
☐ PD4. **Une notice** expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PD5. **Des photographies** des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur la démolition partielle d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :	
☐ PD6. **Une notice** expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PD7. **Des photographies** des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PD8. **Le descriptif** des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées du bâtiment [Art. R. 451-3 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

[4] Se renseigner auprès de la mairie.

Si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :	
☐ PD9. **Le descriptif** des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé [Art. R. 451-4 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un cœur de parc national :	
☐ PD10. **Le dossier** prévu au II de l'article R. 331-19 du code de l'environnement [Art. R. 451-5 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000 en application de l'article L. 414-4 du code de l'environnement :	
☐ PD11. **Le dossier** d'évaluation des incidences prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement [Art. R. 451-6 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :	
☐ PD13. **L'étude d'impact** ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 451-6-1 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ PD13-1. **L'étude d'impact** actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet [Art. R. 451-6-1 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
N° 51190#09

Notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?

Il existe trois permis :
– **le permis de construire** ;
– **le permis d'aménager** ;
– **le permis de démolir**.
Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou aménagements, votre projet pourra soit :
– être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
– être précédé du dépôt d'une déclaration préalable ;
– n'être soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir : les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet.
Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.
Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire.
Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (http://www.service-public.fr).

➔ **Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire** peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.
Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.
⚠ Les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

➔ **Le formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle** doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages…) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.
Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

➔ **Le formulaire de permis de démolir** (cerfa n° 13405) doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou lorsque le conseil municipal du lieu où se situe le projet a institué cette obligation.Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire permettent également de demander l'autorisation de démolir.

➔ **Le formulaire de déclaration préalable** doit être utilisé pour déclarer des aménagements, des constructions ou des travaux non soumis à permis.
Lorsque votre projet concerne une maison individuelle existante, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

Lorsque votre projet concerne la création d'un lotissement non soumis à permis d'aménager ou une division foncière soumise à contrôle par la commune, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

2 Informations utiles

➔ Qui peut déposer une demande ?

• En application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

– vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;

– vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;

– vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;

– vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Si vous êtes titulaire d'une autorisation d'urbanisme, vous serez redevable, le cas échéant, de la taxe d'aménagement.

➔ Recours à l'architecte

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si vous êtes un particulier, une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

– une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;

– une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m² ;

– une construction à usage agricole ou une construction nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m² ;

– des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m².

Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture). Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).

Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager de 2 500 m², un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.

3 Modalités pratiques

➔ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (http://www.service-public.fr). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.

⚠ Votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

➔ Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne. Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

⚠ Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

⚠ Certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

→ Où déposer la demande ou la déclaration par voie papier ?

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

→ Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?

À compter du 1er janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :
– 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
– 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
– 1 mois pour les déclarations préalables.

⚠ Dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public…), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

4 Informations complémentaires

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (permis ou déclaration) auquel doit être soumis votre projet, vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu du dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française (http:// www.service-public.fr).

Rappel : vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement…) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr)

5 Taxes d'urbanisme

Il est rappelé que les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement de la taxe d'aménagement et éventuellement de la part « logement » de la redevance d'archéologie préventive. Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande d'autorisation initiale a été déposée avant le 1er septembre 2022 ainsi que les demandes d'autorisations modificatives ou de transfert d'un permis délivré en cours de validité déposées après cette date mais se rapportant à une demande d'autorisation initiale déposée avant le 1er septembre 2022, ces taxes sont mentionnées à l'article L331-1 du code de l'urbanisme (taxe d'aménagement) et à l'article L524-4 du code du patrimoine (redevance d'archéologie préventive). La déclaration des éléments nécessaires au calcul de ces taxes doit être complétée et jointe au dossier de demande d'autorisation.
Le paiement interviendra à l'appui des titres de perception qui vous seront adressés 12 mois après la délivrance de votre autorisation. A noter que la taxe d'aménagement est payable en deux fois (12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation) lorsque son montant dépasse 1 500 euros.
Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande d'autorisation initiale est déposée à compter du 1er septembre 2022, ces taxes sont mentionnées à l'article 1635 quater A du code général des impôts (taxe d'aménagement) et à l'article 235 ter ZG du même code (redevance d'archéologie préventive). La souscription d'une déclaration en ligne via votre espace « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis votre espace sécurisé sur le site www.impots.gouv.fr vous sera demandée dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux au sens de l'article 1406 du code général des impôts. Le paiement de chacune de ces deux taxes interviendra à l'appui des titres de perception qui vous

seront adressés suite à votre déclaration. La taxe d'aménagement reste payable en deux fois (90 jours et 9 mois après l'achèvement des travaux) lorsque son montant dépasse 1 500 euros.
Précision importante : pour toute demande d'autorisation initiale déposée à compter du 1er septembre 2022, si vous bénéficiez d'un certificat d'urbanisme, vous pourrez demander à l'administration fiscale d'appliquer au calcul de votre taxe d'aménagement les exonérations et taux en vigueur à la date de délivrance du certificat (si ces derniers vous sont plus favorables). Cette demande prendra la forme d'une réclamation contentieuse déposée suite à la réception du premier titre de perception, auprès du service mentionné sur celui-ci (cadre « Pour vousrenseigner / renseignement sur le paiement »).

Limite de Propriété

Limite de Propriété

Limite de Propriété

Limite de Propriété

Chemin

Lotissement Joli Bois

Domaine des Aurengues

Les Hauts de Cérès

Préboist

N

MAITRE D'OUVRAGE

SCCV DELPRAT

20 Boulevard Pèbre
Marseille 13008

MAITRE D'OEUVRE

ARCHITECTE

NEXUS Architecture

2 Rue Henri Barbusse
13001 - Marseille
Téléphone : 06 69 52 21 57
E-mail : contact@nexusarchitecture.fr

BiMMO conseil

BUREAU D' ETUDES

BUREAU DE CONTROLE

COORDINATEUR SPS

OPERATION

Construction de 256 logements
Croix-Rouge - 13 013 Marseille

PHASE

PC

Pièces graphiques



Plan de masse
Projet

AFFAIRE	PHASE	LOT	DATE	ECHELLE	N°PLAN	INDICE
	PC		16/12/2024	1-500	PC02-2	A

IND	MODIFICATION	DATE

limite des 3m de toutes constructions aériennes et souterraines

limite des 5m de toutes constructions aériennes et souterraines



LEGENDE :

arbres existants conservés : 49u.

arbres transplantés :

Olivier = 1u.

Muriers = 2u.

arbres pleine terre nouvellement plantés : 133u.

Micocoulier (Celtis australis), Cn. 20-25
Érable champêtre (Acer campestre), Cn. touffe 200/250 /14-16
Arbre de Judée (Cercis siliquastrum), Cn. touffe 200/250
Chêne vert (Quercus ilex), Cn. touffe 200/250
Amandier (Prunus dulcis), Cn. 14-16
Érable de Montpellier (Acer monspessulanum), Cn. 14-16
Lilas de Perse (Melia azedarach), Cn. 16-18
Pin parasol (Pinus pinea), Cn. 20-25 / Cn. 18-20
Faux poivrier (Schinus molle), Cn. 18-20
Savonnier (Koelreuteria paniculata), Cn. 14-16
Olivier (Olea europae), Cn. 20-25
Orme (Ulmus resista), Cn. 16-18
Tilleul (Tilia cordata), Cn. 16-18
Cormier (Sorbus domestica), Cn. 12-14
Chêne blanc (Quercus pubescens), Cn. 14-16
Frêne à fleur (Fraxinus ornus), Cn. 14-16, ...

arbres sur dalle nouvellement plantés : 16u.

Érable champêtre (Acer campestre), Cn. touffe 200/250
Arbre de Judée (Cercis siliquastrum), Cn. touffe 200/250
Chêne vert (Quercus ilex), Cn. touffe 200/250
Arbousier (Arbutus unedo), Cn. touffe 150/175
Olivier (Olea europae), Cn. 20-25

prairie rustique
trèfles, paquerettes, plantin, ...

massif arbustif / haie bocagère
laurier tin, viorne lantane, arbousier, gattilier, filaire, alaterne, seringat, baguenaudier, cornouillier, grenadier, fusain, lilas, sureau, érable champêtre, térébinthe, ...

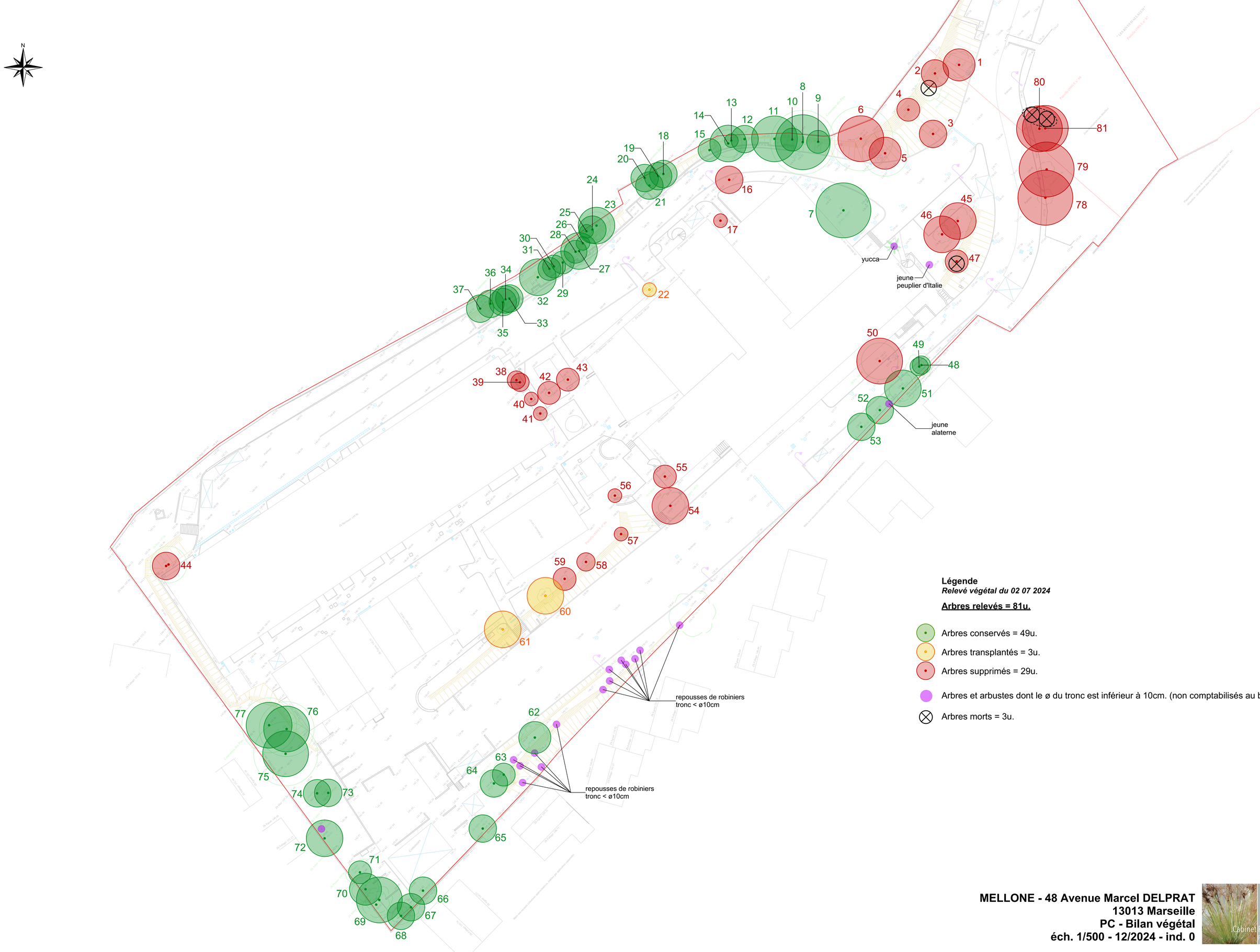
massifs de méditerranéennes hautes
coronilles, myrtes, filaire, phlomis, ciste, solanum, lentisques, ...

massifs de méditerranéennes (h= 0,30 à 0,60m)
buplèvre, sauge, cistes, germandrée, phlomis, romarin, euphorbe, rosier, badasse, immortelle, lavande, valériane, géranium vivace, ballote, ...

bacs en cornières acier (h= 0,80m ; dimensions variables)

MELLONE - 48 Avenue Marcel DELPRAT
13013 Marseille
PC - Plan masse paysager
éch. 1/500 - 12/2024 - ind. 0

Cabinet P. P. Pétel Paysagistes

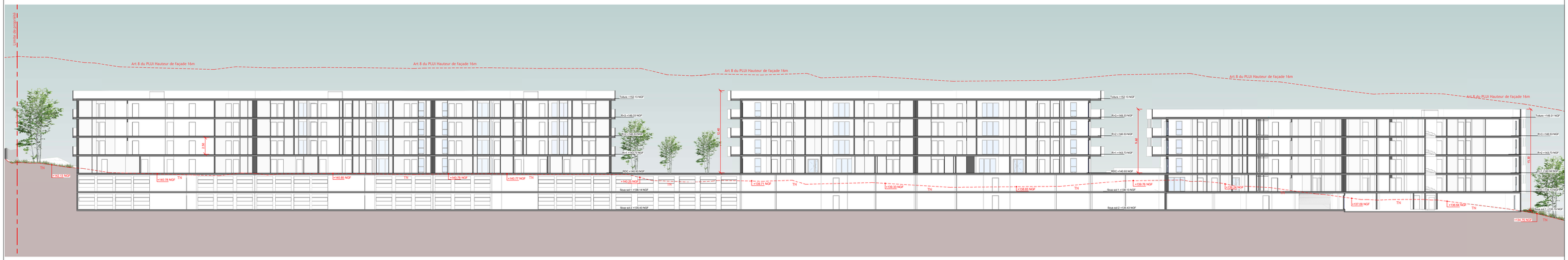


Légende
Relevé végétal du 02 07 2024

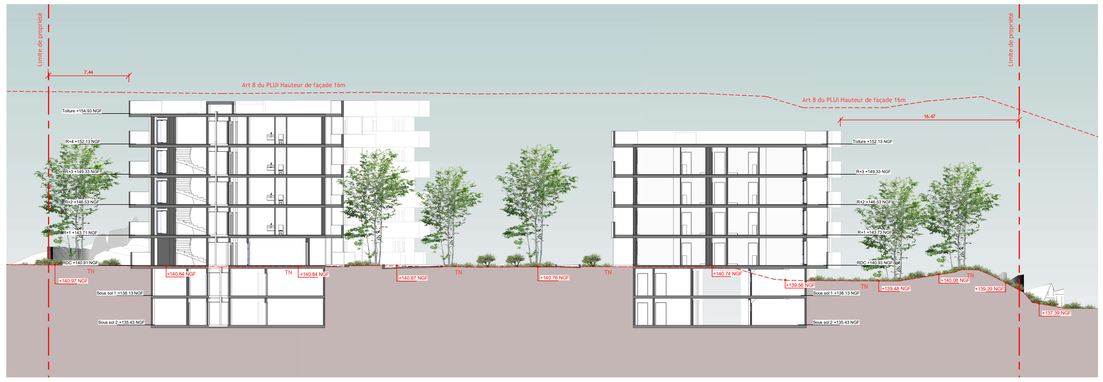
Arbres relevés = 81u.

- Arbres conservés = 49u.
- Arbres transplantés = 3u.
- Arbres supprimés = 29u.
- Arbres et arbustes dont le ø du tronc est inférieur à 10cm. (non comptabilisés au bilan)
- Arbres morts = 3u.

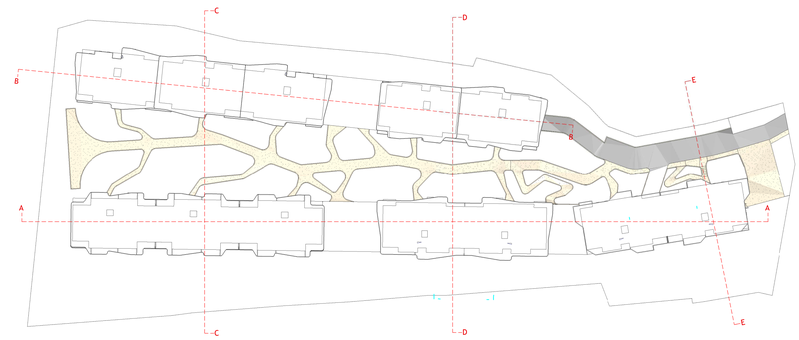
MELLONE - 48 Avenue Marcel DELPRAT
13013 Marseille
PC - Bilan végétal
éch. 1/500 - 12/2024 - ind. 0



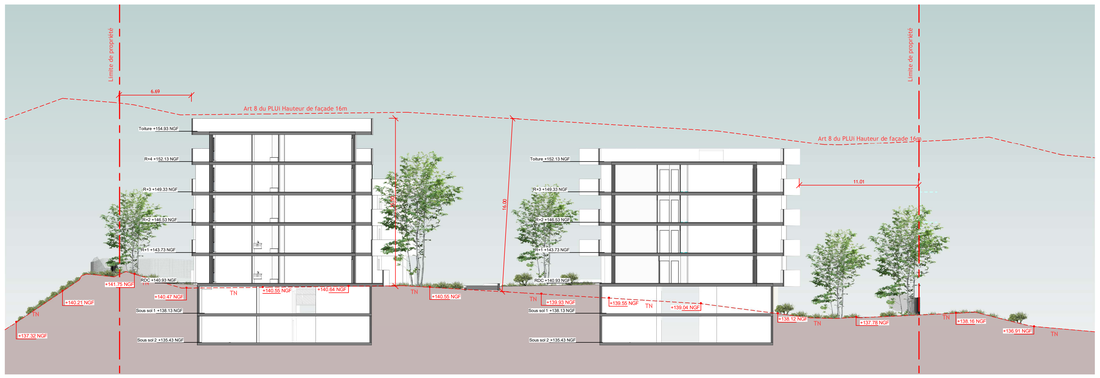
Coupe A-A / Bâtiments C - D - E



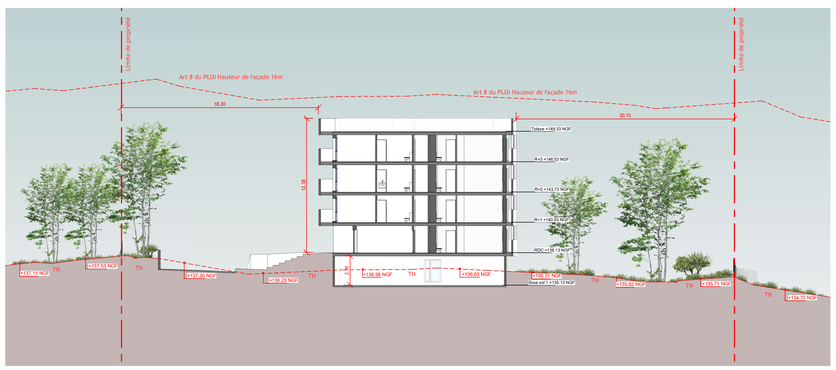
Coupe C-C / Bâtiments B - C



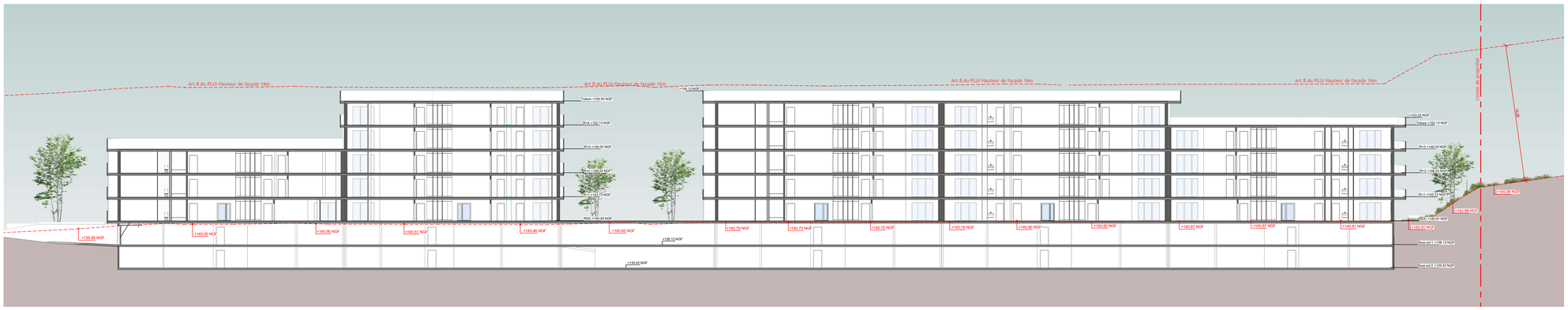
Plan de situation



Coupe D-D / Bâtiments A - D



Coupe E-E / Bâtiment E



Coupe B-B / Bâtiments A - B

MAITRE D'OUVRAGE

SCCV DELPRAT

20 Boulevard Pèbre
Marseille 13008

MAITRE D'OEUVRE

ARCHITECTE

NEXUS Architecture

2 Rue Henri Barbusse
13001 - Marseille
Téléphone : 06 69 52 21 57
E-mail : contact@nexusarchitecture.fr

BiMMO conseil

BUREAU D' ETUDES

BUREAU DE CONTROLE

COORDINATEUR SPS

OPERATION

Construction de 256 logements
Croix-Rouge - 13 013 Marseille

PHASE

PC

Pièces graphiques



Coupes

AFFAIRE	PHASE	LOT	DATE	ECHELLE	N°PLAN	INDICE
	PC		24-10-2024	Comme indiqué	PC-03	A

IND	MODIFICATION	DATE

Maitrise d'Ouvrage

SCCV DELPRAT
20 Boulevard Pèbre
13008 Marseille

Maitrise d'Oeuvre

Nexus Architecture
2 Rue Henri Barbusse
13001 Marseille

NOTICE ARCHITECTURALE

Construction de 256 logements
48 avenue Marcel Delprat 13013 Marseille

Date: 30/12/2024

PLU : UC2
Secteur : Marseille 13013
Surface du terrain : 19 222 m²
Parcelles : 880 E 86 - 880 E 88
Adresse : 48 Av Marcel Delprat
13013 Marseille

SOMMAIRE

Description générale du projet	3
Présentation du site	4
Accès au site	5
Contexte urbain	6
Composition du projet	7
Intégration paysagère - Environnement	8
Emprises et espaces libres	10
Matériaux et colorimétrie	11
Stationnement	13



DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

Le projet est situé dans le quartier de Croix-Rouge dans le 13eme arrondissement de Marseille, en limite du quartier résidentiel Les Aurengues. Ces quartiers du secteur Nord Est de Marseille se trouvent en limite des communes d'Allauch et de Plan-de-Cuques. Cette opération de logement souhaite s'intégrer dans le tissu urbain existant ; du logement pavillonnaire, du logement collectif de faible hauteur mais aussi des espaces verts existants qui sont le parc de la Ravelle ainsi que les abords de la rivière du Jarret. Le site offre un point de vue culminant et domine par sa topographie les quartiers alentours, une cinquantaine de mètre de dénivelé sépare le point le plus haut (les Aurengues) au point le plus bas qui est la rivière du Jarret. Actuellement occupé par un bâtiment qui accueille un centre de formation professionnel, le projet donne la possibilité au site de prolonger les trames vertes environnantes et d'offrir une végétation densifiée qui puisse bénéficier aux futurs résidents.

Le site actuel étant presque exclusivement composé de bâti et de sol en enrobé pour les parkings automobiles, le projet souhaite donc être une opportunité pour perméabiliser les sols par des espaces verts de pleine terre, qui est une priorité de la politique de la ville de Marseille. Cette opération immobilière propose donc un ensemble de 256 logements par un ensemble de 5 bâtiments de faible hauteur ne dépassant pas le R+4 avec toitures végétalisées, comprenant un grand jardin paysager au cœur du projet mais aussi d'espaces végétalisés denses en bordure du terrain. Ce projet a donc l'ambition par sa dimension paysagère d'offrir un meilleur cadre de vie à l'ensemble des résidents du quartier.



PRESENTATION DU SITE

Le site du projet est localisé dans la commune de Marseille au 13eme arrondissement, en limite des quartiers de Croix-Rouge et des Aurengues. Il englobe les parcelles 880 E 86 et 880 E 88 pour une superficie totale de 19 222 m², comprenant également en limite Nord un emplacement réservé M13 - 055 - 10 d'une superficie de 626 m², soit une surface de terrain de 18 596 m². L'accès du terrain se fait depuis l'avenue Marcel Delprat, via la voie en servitude de passage appartenant à la parcelle de la résidence Les Rives d'Allauch. La parcelle présente une forme étroite s'étalant au point le plus large à 230 mètres sur son axe Est Ouest et 100 mètres sur son axe Nord Sud. Le terrain existant est occupé par un centre de formation professionnel dit ACPM, composé de deux bâtiments principaux qui ont émergés au milieu des années 1970 et ne présentant pas d'intérêts patrimoniaux et architecturaux.

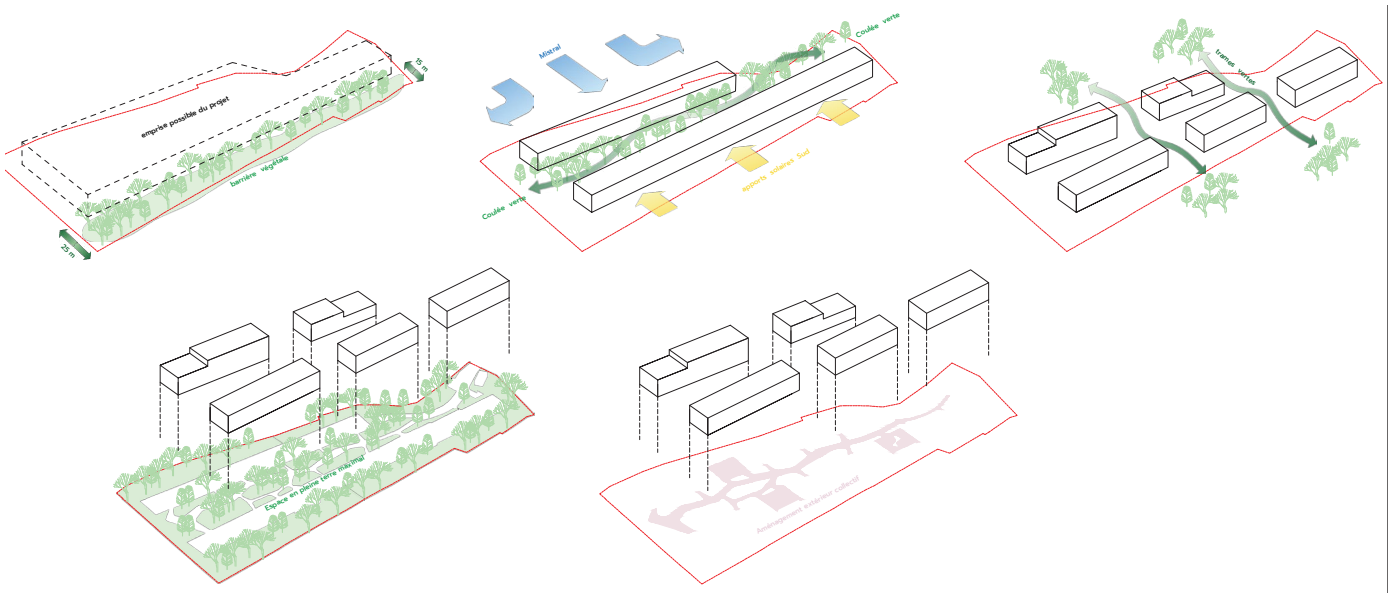
Ces deux bâtiments occupent la majorité de la surface du terrain tandis que le reste d'espace libre restant est principalement occupé par des surfaces non perméables pour du stationnement véhicule. L'environnement du site est composé d'éléments bâtis de type variés mais essentiellement d'habitations, qui témoignent de l'étalement urbain de la métropole de Marseille depuis la deuxième moitié du XXème siècle. Au sud, la cité de type grand ensemble La Marie ainsi que la résidence de type maisons individuelles mitoyennes Le Mont Riant ont émergé depuis les années 1970, tandis que les habitations de type pavillonnaires ont fait surface depuis les années 1990. Plus récemment, des opérations immobilières de faibles hauteurs et de logements collectifs viennent composer avec le paysage existant en prenant en compte la topographie accidentée du site.



AMENAGEMENT ET ACCES AU SITE

Le projet est pensé comme un prolongement piéton depuis l'entrée du terrain jusqu'à son extrémité afin de favoriser un cadre harmonieux où le stationnement automobile se trouve en sous sol et les espaces libres extérieurs sont privilégiés exclusivement aux déplacements piétons des résidents. Pour mettre en avant ces modes de déplacements doux, un parking vélo sera situé à l'entrée du terrain en rez-de-chaussée du bâtiment d'entrée. Ce choix permet une plus grande facilité aux futurs habitants plutôt que des locaux vélo en sous-sol qui seraient moins facile d'accès et plus contraignants dans leurs usages.

Le terrain objet de la présente demande de permis de construire bénéficie d'une servitude de passage et de réseaux via la copropriété Les Rives d'Allauch.



CONTEXTE URBAIN

Parmi cet environnement urbain, le projet s'inscrit dans cette continuité par des bâtiments de logements collectifs de faibles hauteurs. Leurs volumes sont variés entre le R+2 et le R+4 pour éviter une apparence trop monolithique du projet et apporter des variations de hauteurs mais aussi d'orientations. Le choix des balcons filants et des toitures terrasses permettent de conserver cette approche horizontale et d'amoindrir les hauteurs à l'égout ; sur sa limite Ouest, les habitations pavillonnaires voisines sont surélevées par rapport à l'altimétrie du terrain du projet ce qui permet d'avoir des hauteurs de toitures similaires bien qu'en étant en R+3. La disposition et la variation des bâtiments de type plot du projet s'inscrivent dans le tissu urbain existant qui est composé de maisons individuelles et de logements collectifs de faible densité, tandis que les balcons filants et la toiture terrasse soulignent aussi l'approche moderne du projet.



COMPOSITION DU PROJET

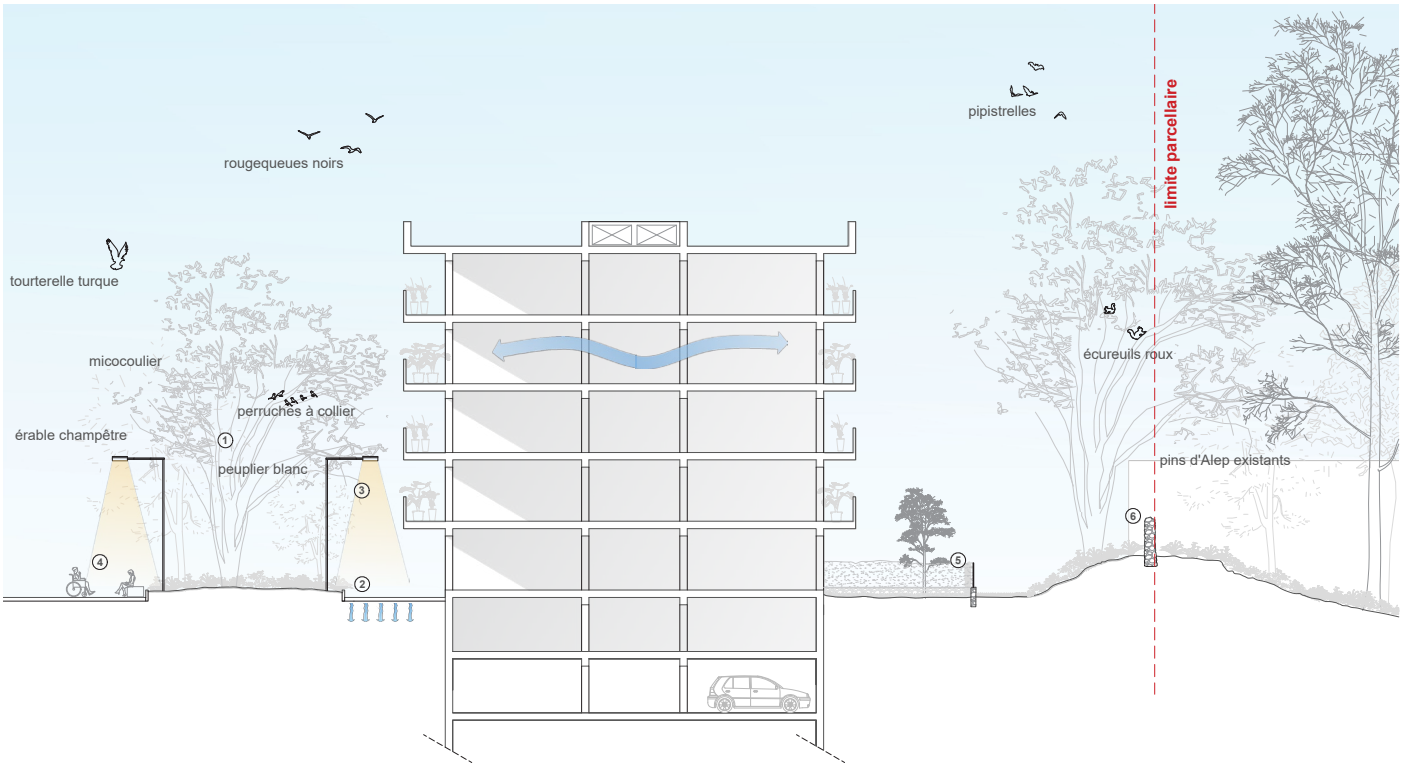
Les cinq bâtiments résidentiels du projet sont disposés sur le site afin de préserver un maximum de distance et d'intimité avec les habitations environnantes. Au sud du terrain, les 3 bâtiments seront en R+3 et seront implantés avec un retrait d'une distance d'une vingtaine de mètres approximativement par rapport à la limite parcellaire. Ce choix s'explique par la volonté d'avoir une densité de logement plus faible pour les façades qui donnent sur le voisinage de type pavillonnaire. Les deux bâtiments en limite Nord auront des hauteurs variables, du R+2 au R+4, en fonction des vis-à-vis avec le voisinage. L'ensemble du projet a donc une approche urbaine qui s'inscrit dans l'horizontalité, accentuée par le dessin des balcons filants sur l'ensemble des bâtiments. De ce fait, le projet prend place sur une implantation similaire aux bâtiments de l'ACPM existants, qui s'élèvent en R+3.



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT - INTEGRATION PAYSAGERE

Le projet qui a une approche paysagère forte prend pleinement conscience des enjeux écologiques du site et démontre son entière compatibilité avec la conservation des habitats naturels et des espèces communautaires des sites Natura 2000 voisins, dont le terrain est toutefois situé en dehors de son réseau. Le processus d'implantation des volumes bâtis s'est fait par une première étape de relevé de site et d'identification des espèces végétales et animales présentes ; à savoir une potentielle présence de chiroptères anthropophiles fissuricoles, de tarentes de Maurétanie, tourterelles turques, perruches à collier, rougequeues noirs, piérides du chou et lézards des murailles.

Pour les espèces végétales, le terrain est bordé sur sa limite Nord par une zone de pinède de pins d'Alep, par une poignée de peupliers blancs à l'entrée du site ainsi que par un imposant Cèdre du Liban. Ces arbres existants seront conservés, le Cèdre sera un élément marquant l'entrée piétonne du projet et la pinède existante sera densifiée mais également prolongée en limite Sud afin d'offrir une zone de végétation tampon entre le projet et les habitations pavillonnaires. Par cette densification végétale d'essences locales, le projet prolonge une trame verte existante depuis la ripisylve du Jarret au Nord, longeant le parc de la Ravelle et traversant le site du projet depuis la pinède Nord jusqu'aux jardins d'agréments des résidences individuelles au Sud. L'ensemble de l'approche écologique à l'échelle du terrain du projet se décline sur 6 points majeurs ;



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT - INTEGRATION PAYSAGERE

1- Espaces de biodiversités développés
La plantation d'arbres préconisés par la LPO PACA et la densification végétale permet la réduction des îlots de chaleur, l'amélioration de la qualité de l'air ainsi qu'un soutien à la faune locale existante.

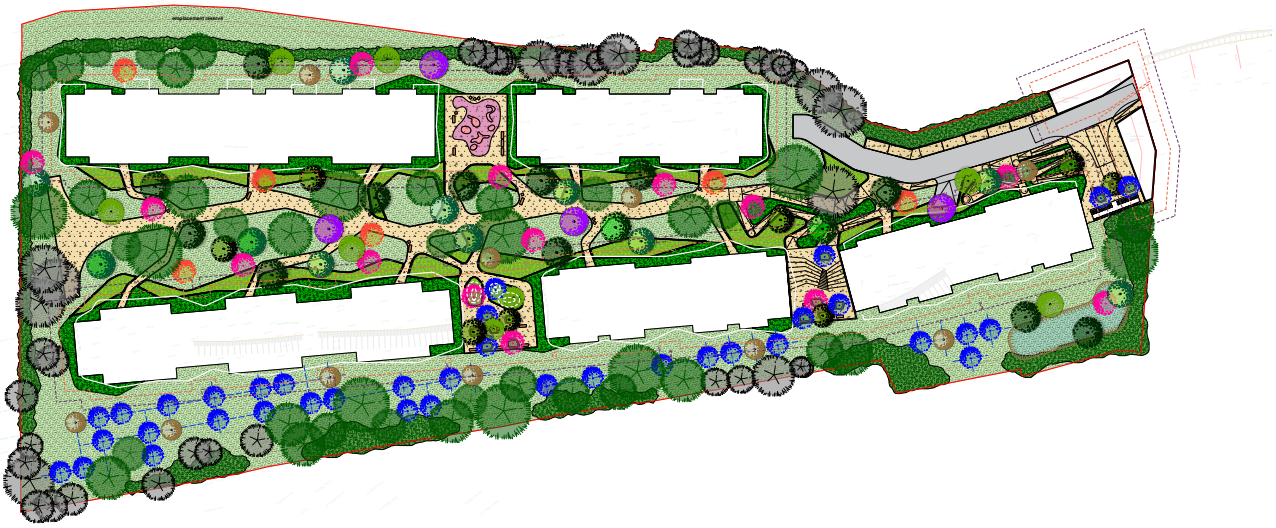
2- Perméabilité des sols
Les espaces de pleine terre seront couverts de prairie méditerranéenne, davantage économe en consommation d'eau, plutôt que de la pelouse. Les cheminements piétons réalisés en stabilisé ou équivalent permettront la perméabilité du sol et garantiront un aspect naturel.

3- L'éclairage commun favorable aux chiroptères
Les lampadaires devront être de type LED couleur « ambre » de puissance à 70 watts maximum et dirigés du mieux possible vers le sol, avec un cône réduit.

4- Accessibilité et inclusivité
Les espaces communs sont accessibles à tous, y compris aux personnes âgées et celles à mobilité réduite, favorisant une communauté inclusive.

5- Les espaces extérieurs privés
La plupart des appartements en rez-de-chaussée bénéficieront de jardins privés. Les limites séparatives entre les jardins privés seront constitués d'un muret de pierre de faible hauteur ajouté d'une haie végétale d'essences locales.

6- Mesure d'accompagnement en faveur des reptiles
Le mur de pierre sèches existant à la limite Nord sera conservé en parti afin de préserver un habitat favorable aux espèces de reptile présentes sur le site, notamment le lézard des murailles



EMPRISES ET ESPACES LIBRES

- Espaces libres

Surface totale des espaces libres constitués :
des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies générant de l'emprise au sol) ; et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.

La surface des espaces verts du projet comprend une surface de 10 647 m². Les cheminements piétons sont constitués de sol perméable de type stabilisé ou similaire pour une surface de 1 874 m² dont 1 146 m² seront de pleine terre. La surface totale d'espace végétalisé est de 11 793 m² soit 63% de la surface du terrain dont plus des deux tiers sont de pleine terre.

- Arbres de haute tige

Les arbres existants sont maintenus, soit un total de 49 arbres essentiellement des pins d'Alep. 3 arbres existants ne pouvant pas être conservés en l'état sont alors transplantés, dont 2 muriers et 1 olivier.
133 unités d'abres sont nouvellement plantés sur les espaces de pleine terre, 16 unités d'arbres sur dalle sont plantés soit un total de 149 arbres plantés. 27 arbres en mauvais états sont supprimés.

- Emprise au sol des constructions

L'ensemble des bâtiments ont une emprise totale de 4 648m² soit 25% de la surface du terrain.

MATERIAUX ET COLORIMETRIE

- Revêtements de façade

La finition des façades est faite par un enduit de ton pierre ou similaire de type lisse. Le bâtiment d'entrée est composé d'un socle en rez-de-chaussé qui se différencie par son traitement en béton teinté dans la masse de ton ocre ou similaire et de finition matricée. Le traitement est similaire pour les bâtiments techniques à l'entrée de la résidence pour souligner la séquence d'entrée sur le site et marquer une homogénéité du socle qui se démarque du reste des façades. Les parois qui séparent les logements sur les balcons reprendront ce même aspect de béton matricé avec une teinte similaire au socle du bâtiment d'entrée.

- Toitures

Les toitures des 5 bâtiments de logements sont composées de toitures terrasses non accessibles. Les éléments techniques en toiture s'intégreront dans l'épaisseur de la toiture et seront couverts de panneaux de type caillebotis.

Les bâtiments techniques à l'entrée auront une toiture terrasse non végétalisée.

- Menuiseries

L'ensemble des menuiseries sera en matériau PVC de couleur blanche et les volets seront de type volets roulants encastrés non apparants.

- Garde-corps

Les garde corps du batiment d'entrée seront pleins maçonnés avec la même finition d'enduit que l'ensemble de la façade. L'ensemble des autres bâtiments auront des garde corps composés de panneaux métalliques perforés et de teinte blanche

MATERIAUX ET COLORIMETRIE

- Clôtures

Les clôtures en limite de propriété seront de hauteur 1.80m constituées d'un muret de 0.50 mètres de hauteur et d'un grillage souple doublé d'une haie végétale d'essences locales. Le muret en pierre existant au Nord de la parcelle sera en partie conservé.

Les clôtures séparatives entre les jardins privés du rez-de-chaussés seront constitués d'une grille métallique à barreaudage vertical et de couleur blanche de hauteur 1.80m

- Portails

Le portail d'entrée piéton et le portail d'entrée véhicule seront de même teinte blanche que l'ensemble des garde corps des balcons, de type barreaudage vertical métallique.

STATIONNEMENT

- STATIONNEMENT VEHICULES

Pour le locatif - locatif intermédiaire:
Minimum : 1 place par logement créé
77 LLS + 70 LLI Soit 147 places

Pour le logements autre:
Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé.

Soit 6280m²/40= 157 places

Pour les visiteurs:
Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'opérationd'ensemble
Soit 109/3=37

Soit un total de 341 places de stationnement véhicule

- STATIONNEMENT DEUX ROUES

Minimum: 1 place par tranche de 6 places voiture exigées
Soit 341/6=57 places

- LOCAUX VELOS

PLUI - *Minimum: 1 m² de stationnement vélo, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées*
Soit 15 848/45=352 m²

Décret vélo - *L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.*
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)
Soit 108x1 + 148x2 = 404 places, 606 m² de stationnement hors dégagements.

Le local vélo sera situé à proximité immédiate de l'entrée du terrain et accessible de plain-pied pour faciliter les déplacements et inciter les résidents à l'utilisation du vélo. La hauteur du local vélo sera de 2.70m sous plafond afin d'acceuillir des racks double hauteur pour respecter les recommandations du décret vélo.