

I. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

1/ Localisation géographique

Le présent permis de construire valant division concerne un terrain situé sur la commune de La Bouilladisse dans le département des Bouches-du Rhône en région Provence Alpes et Côte d'Azur.



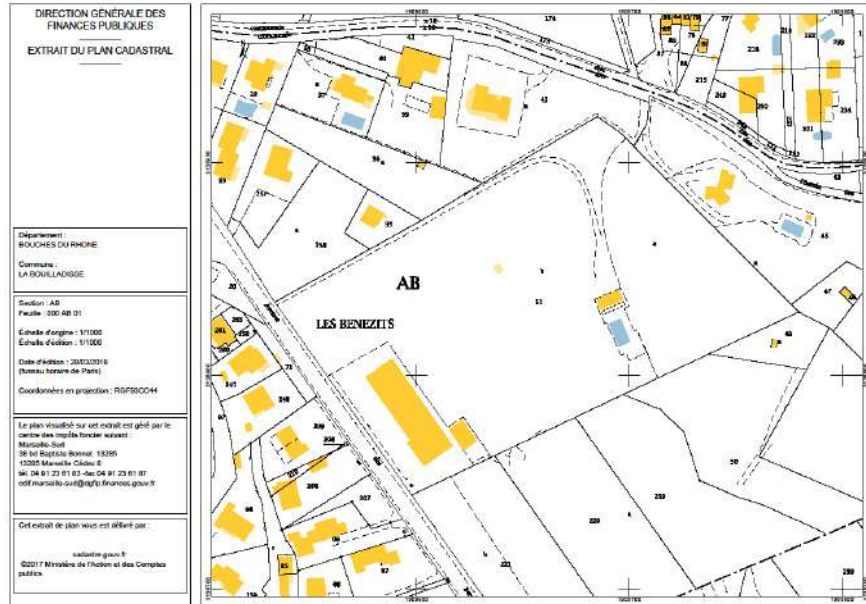
Au 20, avenue des Bénézits, le terrain est situé à l'entrée Nord de la Bouilladisse, dans le prolongement de la rue centrale. C'est un site à flanc de coteau, exposé au sud, donnant directement sur la RD96.

Le site comprend un bâtiment industriel (ancienne usine Meger) en partie basse du terrain.

Le site a fait l'objet d'un permis d'aménager, et le lot nous concernant est le LOT 9.

2/ Situation administrative et juridique

La parcelle concernée est cadastrée Section AB n° 51 avant le permis d'aménager pour une contenance totale de 22 082 m².



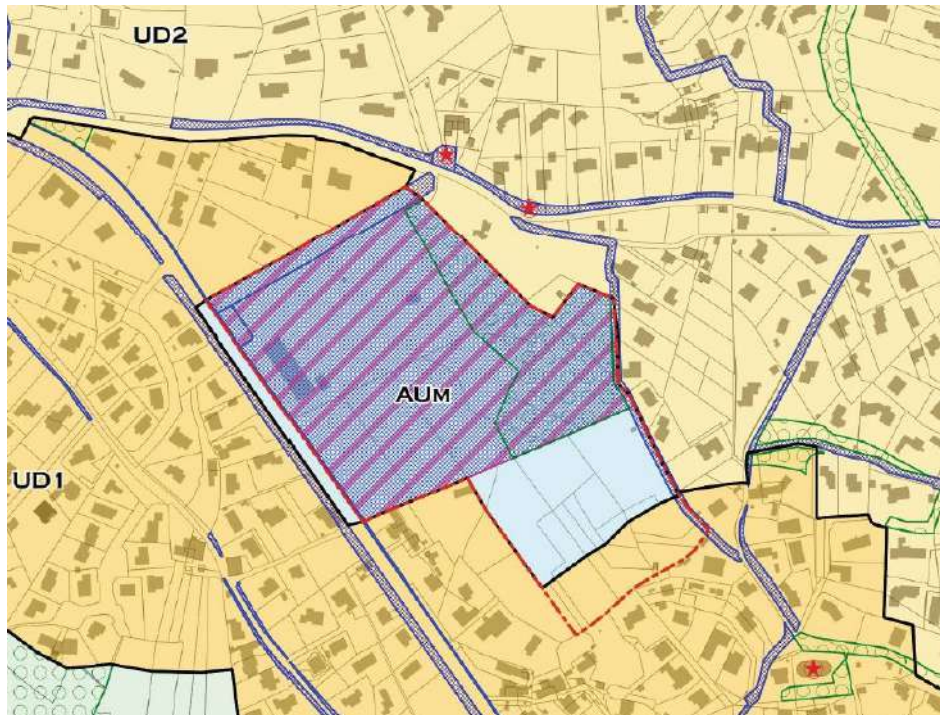
Plan lotissement

PLAN D'ENSEMBLE DU LOTISSEMENT



3/ Contexte réglementaire du site

La parcelle AB 51 est située en zone AUm, correspondant à un secteur d'urbanisation future voué à accueillir un quartier d'habitat mixte. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.



Extrait zonage PLU

Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) n°2 Ancienne usine MEGER « Les Bénézits ».

L'urbanisation de ce secteur :

- Valoriser l'entrée Nord de la Ville
- Sécuriser l'accessibilité aux quartiers Nord de la commune
- S'appuyer sur les infrastructures existantes

3.2 Risques naturels Feux de Forêt:

FEUX DE FORETS

Zone F1P par le PLU.

Conformément à l'OAP et au Permis d'Aménager, cette zone à urbaniser viendra réduire la vulnérabilité et améliorer la défendabilité du site.

L'aménagement assurera une bonne accessibilité du site par :

- Un accès direct depuis la RD96 par la future voie de desserte,
- Une aire de retournement en T,
- La voie présentant une largeur minimale de 6.00m à double sens.

Par ailleurs, le projet prévoira la mise en place des poteaux incendies en bordure de la future voie de desserte.

Le poteau existant situé le long de la voie RD 96 sera conservé.

GONFLEMENTS D'ARGILES

Zone B2 du plan de prévention des risques de mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait gonflement d'argiles et en zone d'effondrement de carrières.

SISMICITE

En zone 2 de sismicité

4. Description du terrain LOT 9 :

La parcelle LOT 9 a une superficie de 12 235 m² .
Le terrain est en zone AUm du PLU .

Le terrain présente une forme géométrique en trapèze, avec pour caractéristiques une longueur du Nord au Sud de 132m environ et une largeur d'Est en Ouest de 106m (Dimensions maximales).

Le site présente un dénivelé constant du Sud vers le Nord avec pour principale caractéristique la présence de restanques paysagères d'environ 1m de haut.



La végétation présente est de type collinaire de Provence avec des essences comme : Chênes vert, Pins maritime, Oliviers, Lauriers thym, Arbousiers ...

En partie Sud, le terrain est bordé d'une haie végétale le long de la RD96 au-devant du bâtiment industriel existant.

A l'ouest, on trouvera la voie de desserte réalisée dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

Pour les besoins du projet, le bâtiment existant, l'ancienne usine Meger, sera démolie.




5. Présentation du Projet :

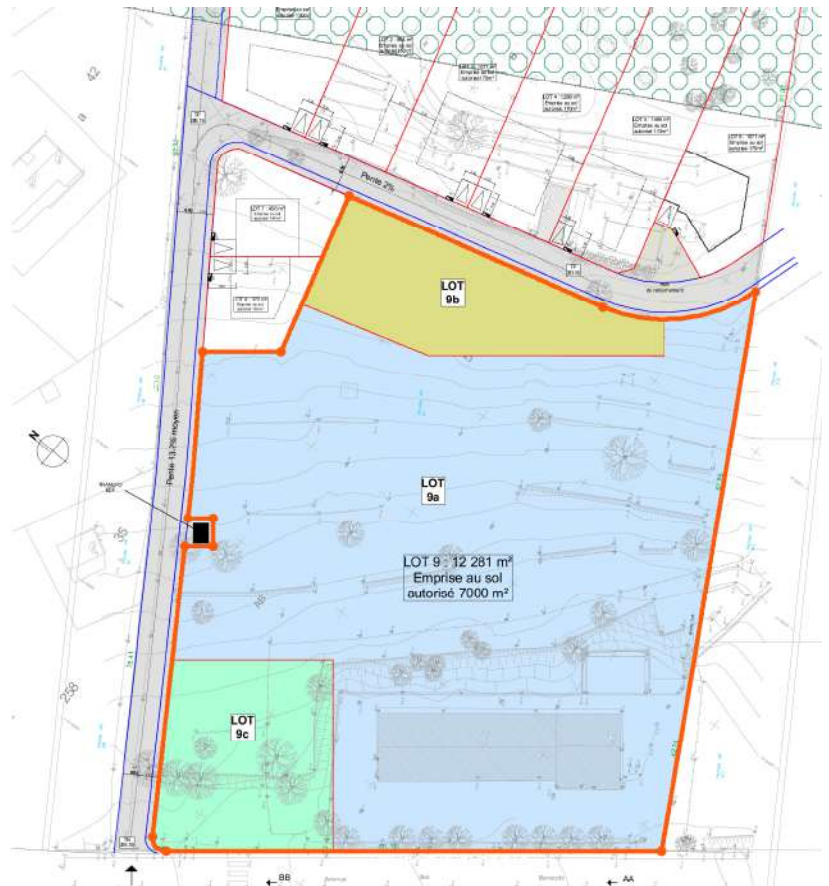
Le présent projet concerne la réalisation d'un ensemble de 117 logements sur la commune de La Bouilladisse en un Permis de construire Valant Division.

Le terrain sera divisé après travaux en 3 lots :

- LOT 9a : 36 logements collectifs en Accession et 75 logements collectifs en Social
- LOT 9b : 6 maisons en bande
- LOT 9c : 1 Entrepôt



	LOT 9 DU LOTISSEMENT 12 281 m ² .
PERMIS VALANT DIVISION DU LOT 9	
	LOT 9a 9 672m ² .
	LOT 9b 1 255 m ² .
	LOT 9c 1 354 m ² .

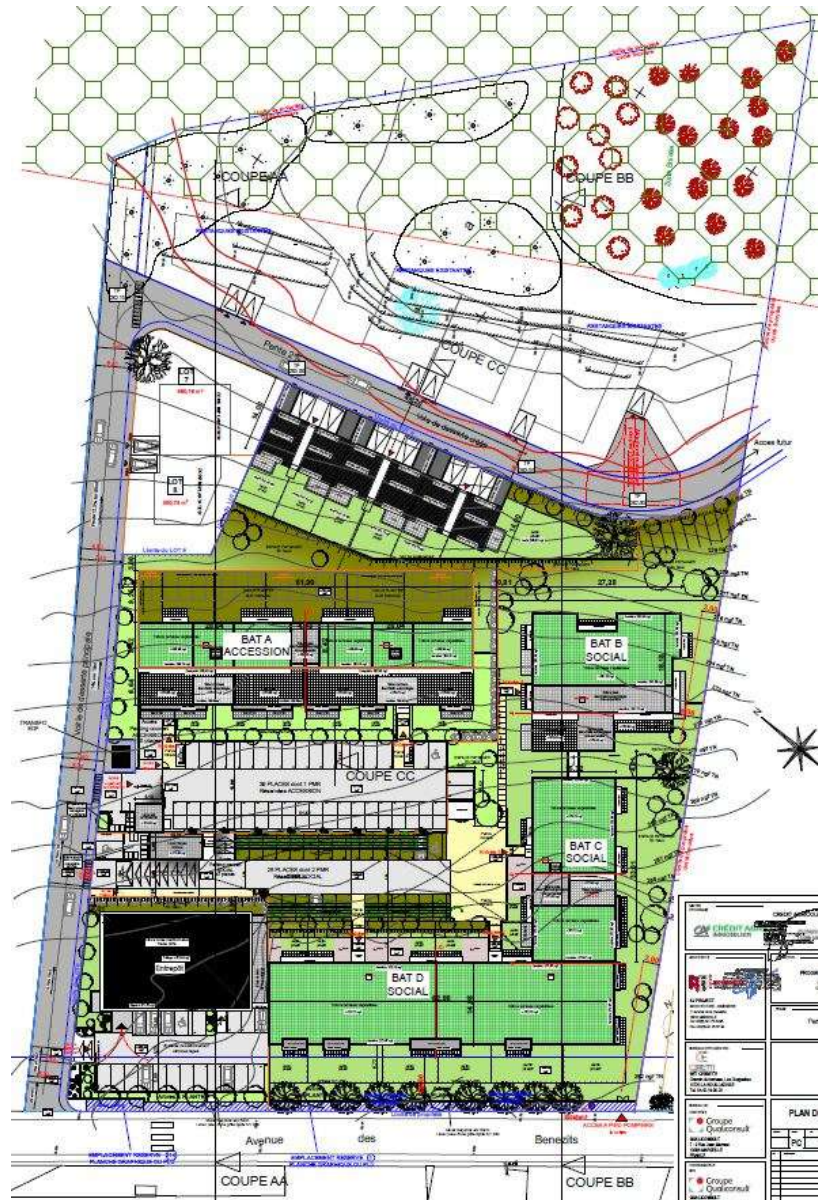


5.1 Aménagement du Lot 9a

Ce lot est destiné à l'habitat collectif.

Les bâtis viendront s'implanter en périphérie de la propriété afin de créer un cœur d'îlot utilisé ici comme parvis central permettant d'accueillir toutes les circulations (piétonnes et véhicules) et l'ensemble des locaux communs (boîtes aux lettres, locaux OM, Locaux 2 roues).
Ce sera le lieu de sociabilité et de convivialité entre les habitants.

Plan de masse



Sur le Lot 9a :

Le bâtiment A recevra 36 logements collectifs en accession.

De forme rectangulaire, il vient s'implanter en haut de parcelle s'adossant au terrain naturel, par un demi-niveau de parking en rez-de-chaussée. Cela permettra de mutualiser les murs de soutènements et de profiter de la dalle haute du parking pour faire des jardins sur dalle plantée. Ce bâtiment est composé d'un R+3 avec le dernier niveau en attique. Cette disposition reprendra la topographie du terrain actuel « en Restanque »

Surface de plancher = 2 233 m²

La typologie = 17T2 - 15 T3 - 4 T4

Nombre de stationnements = 33 places couvertes + 39 places en surfaces = 72places

Le bâtiment B, C et D recevra 75 logements collectifs en Social .

En forme de L, il vient refermer la zone bâtie du Lot et s'implanter le long de la RD 96.

Surface de plancher = 4943 m²

La typologie = 34T2 - 25 T3 - 14 T4 - 2 T5

Nombre de stationnements = 47 places couvertes + 28 places en surfaces = 75places



5.2 Aménagement du Lot 9b

Ce lot est destiné à l'habitat individuel en bande et recevra 6 logements accolés deux à deux par les garages et par un escalier de desserte.

Les volumes sont de forme simple avec des couvertures en tuiles afin de préserver l'aspect traditionnel sur les coteaux du lotissement.

Surface de plancher = 510 m²

La typologie = 6T4

Nombre de stationnements = 6 places en garages + 6 places en surfaces = 12places

5.3 Aménagement du Lot 9C

Ce lot est destiné à un Entrepôt

Le bâtiment «entrepôt – bureaux» de forme rectangulaire mesure 31m par 16m et vient s'implanter en bas de parcelle et accolé au bâtiment D (collectif) afin de re-créeer et tenir un front bâti sur rue.

Surface de plancher = 474 m²

La typologie = Entrepôt + Bureaux

Nombre de stationnements = 20 places en surfaces

ANALYSE REGLEMENTAIRE au PLU en zone AUm, OAP N°2 et du Permis d'Aménager.

Respect des règles d'urbanisme

➤ Art AU4 Desserte par les réseaux

Les réseaux AEP, ELECTRICITE, GAZ, TELECOM et EGOUT du projet seront raccordés aux réseaux existants situés le long de la voie de desserte du Lotissement prévu dans le PA.

Les canalisations seront enterrées.

Pour les EAUX PLUVIALES les EP toitures sont stockées en toit terrasse (rétention) puis canalisées pour un rejet dans le bassin de rétention sous voirie de l'entrepôt.

ELECTRICITE Besoin puissance projet 664 kVA.

➤ Art AU6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur AUm, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être réalisée dans le respect de l'OAP n°2.

Le projet reprend les implantations prévues dans le permis d'aménager.

➤ Art AU7 Implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur AUm, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être réalisée dans le respect de l'OAP n°2.

Le projet reprend les implantations prévues dans le permis d'aménager et respecte le recul minimum de 10m depuis l'avenue des Bénézits RD96.

➤ Art AU8 Implantation des constructions sur une même propriété

Conforme au PLU.

➤ Art AU9 Emprise au sol

Le projet respecte une emprise au sol des constructions prévu dans le permis d'aménager.

L'Emprise au sol du projet sera de = 5 984 m².

➤ Art UC10 Hauteur des constructions

La hauteur à l'Egout du toit des constructions est limitée à 9mètres en secteur AUm du PLU.

Le projet respecte cet article.

➤ Art AU11 Aspect extérieur

Le dynamisme des façades s'exprime principalement au travers du décalage des batis « en cascade » reflet d'une composante majeure du site : la pente, le dénivelé.

Des enduits fins de différentes teintes : blanc cassé et gris clair seront mis en œuvre et soulignés d'un béton matricé « effet roche brute » en RdC, afin de participer à cette animation générale de façades dans leur contexte.

Le soubassement des bâtiments, traité en béton matricé révèle, quant à lui, l'ancrage des bâtiments dans leur site, et fonctionne tel un socle.

Côté rue, sur l'avenue des Bénézits, le projet offre un rythme de façade marqué par des balcons terrasse.

Le contraste des couleurs et des matériaux (enduit blanc cassé/ gris clair / et béton matricé) apporte une modernité et une sobriété naturelle au projet.

Pour la partie Bâtiment Collectif :

Toiture terrasse Végétalisée :

Les toitures seront en toitures terrasses végétalisées. Cela est justifié par l'écriture architecturale contemporaine souhaité pour le projet.

La protection à la chute sera assurée par une ligne de vie.

La végétation sera de type Sédums, Mousses, Vivaces



Les façades seront de même matériau et coloris pour l'ensemble des constructions:

- Enduit gratté fin Blanc

« PAREXLANKO » Réf : T10 GREGE

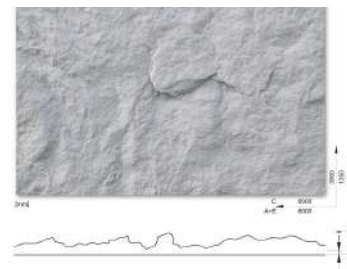


- Enduit gratté fin GRIS

« PAREXLANKO » Réf : G40 GRIS FUME



- Soubassement béton matricé de type :



- Vêtire en panneau composite en attique du bât A.

« FUNDERMAX » 0426 NY LOFT



Les menuiseries extérieures seront en Alu et PVC de couleur Blanche.



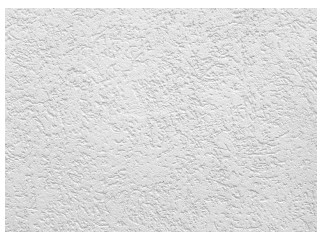
Pour la partie entrepôt :

Les toitures seront en tuiles romanes de couleur rouge, à quatre pentes soulignées par une casquette béton peinte en blanc.

Les façades seront de même matériau et coloris pour l'ensemble des constructions:

- Enduit gratté fin Blanc

« PAREXLANKO » Réf : T10 GREGE



- Enduit gratté fin GRIS

« PAREXLANKO » Réf : G40 GRIS FUME



Les menuiseries extérieures seront en Alu de couleur Blanche.



Pour la partie Maisons en bande :

Les toitures seront en tuiles romanes de couleur rouge souligné par un bandeau blanc en débord de 30 cm de la façade.

Les façades seront de même matériau et coloris pour l'ensemble des constructions:

- Enduit gratté fin Blanc

« PAREXLANKO » Réf : T10 GREGE



- Enduit gratté fin GRIS

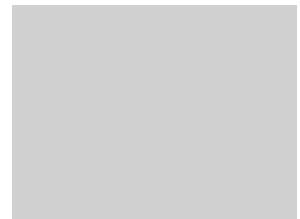
« PAREXLANKO » Réf : G40 GRIS FUME



Les menuiseries extérieures seront en PVC de couleur Blanche.

Pour l'ensemble du projet

Les serrureries, portes de garage, garde-corps, lisses et portes métalliques des locaux technique seront de couleur Grise CLAIR RAL 7047



RAL 7047

➤ Art AU12 Stationnement des véhicules

Pour le stationnement des voitures

Logements Accessions

Il est prévu de créer 2 places de stationnement par logement en accession.

Donc :

- 6 Maisons en bandes = 12 places dont 6 en garage
- 36 Logts Collectifs = 72 places dont 33 couvertes

Logements Sociaux

Il est prévu de créer 1 place de stationnement couverte par logemen.

Donc :

- 75 Logts Collectifs = 75 places (47 dans le silo + 28 sous pergola)

Le projet prévoit également des locaux 2 roues (motos et Vélos) Conformément au PLU :

Art : Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0.75m² par logement (jusqu'aux 2 pièces) et 1.5m² (pour les logements supérieur)

Donc pour le projet :

TYPE	Nbr	Surfaces	
		0,75m ²	1,5 m ²
T2	51	38,25	
T3	40		60
T4	18		27
T5	2		3
TOTAL		38,25	90
TOTAL		128,25	

➤ Art AU13 Espace libres et Plantations

Conforme au PLU soit 30% minimum d'espace vert pleine terre.

Surface lot 9 - 12 281 m² x 30% = 3684.30 m² mini réglementaire

Le projet prévoit = 4 375 m²

➤ Collecte des déchets

Après avoir rencontré le service déchets de la métropole le nombre de containers a été évalué au nombre de 17 bacs pour l'ensemble de l'aménagement du Lot 9 répartis en 2 zones de collecte à proximité des entrées des Logements accessions et Sociaux.

Aix en Provence, Le 26 avril 2018