

# OPERATION « UN AIR DE CASTELLAS » PEYPIN

## PA. 02 : NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN

## PA. 08 : PROGRAMME DES TRAVAUX

### **PA. 02**

#### 1-Note de présentation

Le projet reprend la totalité des éléments inclus dans le P.A n° 013 073 1700002 T01 accordé le 08/03/2018 à la société BJA, 1 petite modification a été apportée sur l'emplacement du local poubelle

#### 1-1 Présentation du site

La présente demande de permis d'aménager porte sur l'aménagement partiel de la parcelle cadastrée 000AW 195 sur la commune de Peypin pour une contenance globale de 25 276m<sup>2</sup>.

L'assiette foncière se situe dans la Montée appelée « Les Termes » reliant à l'Ouest, le centre de Peypin vers Marseille, Allauch et Aix en Provence.

Ce terrain se présente comme une « dent creuse » dans un tissu pavillonnaire de densité moyenne. Ce tissu urbain se développe principalement sur le flanc Nord de la montée des Termes et est constituée principalement d'habitat individuel de densité moyenne en R+1 (parcelles moyennes de 500 à 800 m<sup>2</sup>).

La totalité des réseaux se situe sur la montée des Termes (appelée RD n°D7)

**Il s'agit de proposer un urbanisme de densité équivalente sur une partie seule de l'assiette foncière. Cela dans une logique urbaine en cohérence avec la loi SRU, soit une densification harmonieuse, protectrice et cohérente.**

Le terrain présente une déclivité importante de 30m environ, avec une pente régulière de 18 à 20% au-delà des caractéristiques urbaines liées à une volonté de densité maîtrisée, l'utilisation du terrain pour l'opération d'aménagement se limitera sur la partie basse s'échelonnant entre les côtes 367,00 NGF à 383,00 NGF soit sur une déclivité de 16m.

M

## 1-2 Définition du Programme

	<b>SURFACE</b>	<b>SDP Affectées</b>	<b>Nb de lgts maximum</b>
Lot n° 1	1 753 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>	15
2	601 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1
3	605 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1
4	602 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1
5	800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1
6	802 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1
7	801 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1
8	700 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1
9	978 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	1
<b>TOTAL</b>	<b>7 642m<sup>2</sup></b>	<b>2 680 m<sup>2</sup></b>	<b>23 logements maximum</b>

### - SURFACE DE VOIRIE

6m de large ainsi qu'un trottoir de 1,50 m soit 1 380m<sup>2</sup>

### - CESSION (en limite Sud de propriété pour Aménagement)

55ml x 2m environ soit 110m<sup>2</sup>

## **SOLDE RESTANT EN ESPACE NATUREL : 16 144 M<sup>2</sup>**

La présente définition de programme laisse apparaître une volonté de préservation de l'espace naturel (protégé dans le cadre de la lutte contre les incendies – voir NOTICE VRD) qui sera maintenue sur environ 2/3 de l'unité foncière.

Concernant la densité construite projetée, la simulation définit :

- Un COS maximum de 0,35 sur la partie aménagée
- Un COS maximum de 0,10 sur la parcelle totale
- Une densité de 10 logements à l'hectare sur la parcelle totale

**Il apparaît ici clairement une volonté d'urbanisation modérée et en cohérence urbaine**

M

### 1-3 Les principes d'aménagement

L'aménagement des 9 lots s'organise autour d'une voie principale de 6 m de large (avec un trottoir de 1,50 m).

Cette voie interne se raccorde sur la RD N°D7 de manière perpendiculaire. Un aménagement routier sera réalisé en limite Sud sur le lot 1 (mur de soutènement) afin d'améliorer la vision à partir du noyau villageois.

L'organisation future des constructions utilise le sens de la pente pour limiter les terrassements. Il s'agit d'une adaptation future limitant les terrassements trop importants et surtout de définir des volumes bâtis qui s'échelonnent dans la pente (voir coupe). Les lots sont ainsi desservis en partie haute ou basse en fonction de la topographie.

La voie principale se développe sur environ 150 ml avec une pente moyenne de 8 à 11%. Chaque lot desservi par un accès de 6.00x3.50 en privatif non clos et il sera demandé 2 places par logement sur la parcelle pour les lots 2 à 9 et 1 place par logement pour le lot n°1.

### 1-4 Les prescriptions architecturales

Les volumétries des constructions devront être simples, les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie pour les constructions annexes, les toitures devront être en harmonie avec les bâtiments environnants.

#### **Les façades :**

Doivent être recouvertes d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple.

#### **Ouvertures et menuiseries :**

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

## 2- Programme des travaux

### 2-1 Aménagement interne à l'opération (l'ensemble des travaux inclut toutes sujétions de terrassement)

#### 2-1.1. Voirie :

- Réalisation d'une chaussée en enrobé (voirie légère de 6m de large)
  - 40 cm de T.V de 0,20
  - 15 cm de grave ciment
  - 5 cm d'enrobé bitumineux
- Trottoir de 1,50 de large :
  - 20 cm de T.V de 0,20
  - 15 cm de grave ciment
  - 5 cm d'enrobé bitumineux

Le terrassement de la voie dans le profil du terrain laissera apparaître des zones de déblais dans les lots ainsi que des soutènements partiels qui seront réalisés avec un maximum de 3 rangs d'agglomérés de blocage.

La limitation entre les lots et la voirie sera réalisée avec 1 rang d'aggloméré à minima (servant de base pour l'élaboration des clôtures)

- raccordement sur la chaussée publique (RD n°7) sous le contrôle des services du conseil départemental.
- aire de retournement pompiers en partie haute (12x12m)
- Il sera réalisé une possibilité de raccordement (à la côte altimétrique existante de 380.00 environ du lotissement en limite EST)

Nota : les travaux de finition du tapis bitumineux seront décalés à la fin des travaux de construction.

#### 2-1.2. Réseau AEP :

- Raccordement sur le réseau fonte  $\varnothing$  100 existant sur la RD7,
- Alimentation des lots en réseau polyéthylène avec attente bouchonnée dans le regard sous trottoir au droit de chaque lot.
- Il sera prévu une « bouche à clefs » au droit de chaque raccordement individuel.
- Le réseau sera réalisé en  $\varnothing$  60 sous le contrôle des services concédés : le SIBAM.

#### 2-1.3. Réseau EU :

- Raccordement sur le réseau existant sur la RD n°7 ( $\varnothing$  200)
- Le réseau sera réalisé en pvc  $\varnothing$  200
- 1 attente avec tabouret siphonide sera réalisée au droit de chaque lot sur le domaine public

#### 2-1.4. Réseau EP :

L'opération sera raccordée sur le réseau EP existant sur le RD 7 ( $\varnothing$  300)

### 2-1.7. Clôture :

- Clôture grillagée sur la limite OUEST/côté lot privatif mitoyen (au droit de la voie d'accès)
- Grillage semi rigide sur plots (hauteur 1,80m)
- Clôture grillagée sur la limite EST au droit du lot n°1 (logement social)
- Grillage semi rigide sur plots (hauteur 1,80m)

### 2-1.8. Défense Incendie

Le terrain se situe dans un secteur concerné par un « Porté à connaissance » concernant le risque incendie. Il sera prévu un poteau incendie (Ø100) situé sur la raquette de retournement (12x12) en limite EST. La défense incendie de la totalité de l'assiette sera complétée par la présence d'un réservoir d'eau situé en partie haute du terrain (angle NORD/EST) l'accès sur la partie non aménagée pour les véhicules de défense incendie ou d'entretien du terrain se fera par un chemin existant appelé « chemin de la montée du réservoir ». Ce chemin accessible depuis la RD n°7 à travers le lotissement mitoyen à l'ouest sera maintenu. Un second accès possible sera rendu à travers la servitude d'accès située sur le lot n°9 (servitude au profit exclusif des véhicules d'entretien et des véhicules de défenses incendie)

Enfin, l'engagement de débroussaillage restera maintenu auprès du propriétaire du terrain.

### 2-1.9. Local poubelle

L'emplacement du local poubelle a été très légèrement modifié, déplacé de 0,80 sur l'Ouest afin de dégager sur sa façade Est un espace de dépôt

## **3- Autorisation de défrichement**

En parallèle de la présente demande, il est déposé à la DDTM/subdivision d'Aubagne, une demande réglementaire d'autorisation de défrichement (Cerfa n° 13632\*07)

Dans le cadre de la précédente demande citée en objet, il a été déposé une demande officielle complète à la DREAL. Une réponse a été adressée le 29/11/2018 indiquant que le projet n'entrait pas dans le cadre du « cas par cas », car la surface à défricher était inférieure à 5000m<sup>2</sup>

Ab



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

**Demande d'examen de la situation réglementaire d'un projet vis-à-vis de la réglementation défrichement (Code forestier)**

Je soussigné(e) :

Civilité  Madame  Monsieur

Nom / Prénom RICHIER, Jean-Claude BJA Promotion

Adresse ligne 1 11 Avenue de la Capellette

Adresse ligne 2

Code postal / Ville 13010 Marseille

Courrier électronique @astrid.cordoba@hotmail.fr

Téléphone(s) 06.09.49.69.76

Agissant en qualité de :

Secrétaire BJA

Demande par la présente l'examen de la situation réglementaire du projet décrit ci-dessous au regard des procédures d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier.

Commune, lieu-dit Peypin

Parcelles cadastrales AW.195

Surface concernée m<sup>2</sup>-ha Surface terrain 2 Ha.526, défrichement 3051 m<sup>2</sup>

Description de l'opération

Réalisation de 9 lots 8 dédiés à du logement individuel et 1 macro-lot en bordure de route afin de réaliser du logement social

Je joins un extrait cadastral ([cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)) représentant l'emprise de mon projet et un plan de situation ([geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)).

Je certifie exacts les renseignements ci-dessus. J'ai bien noté que cette demande de renseignements ne constitue pas demande d'autorisation de défrichement. Il s'agit d'une demande d'examen de la situation de mon projet vis-à-vis des procédures d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier. Si une autorisation est nécessaire, je déposerai un dossier complet dans les formes prévues par les textes en vigueur.

Le demandeur

Date 1<sup>er</sup> Nov 2018

Sign.

Cadre réservé au service instructeur

Au vu des éléments transmis et sous réserve de leur exactitude :

Le projet est soumis à autorisation de défrichement

Le projet ne nécessite pas d'autorisation de défrichement au motif suivant :

Le technicien forestier

Le Chef Technicien

Jean-Luc VIRON

**DDTM 13**  
SERVICE TERRITORIAL SUD  
171 Promenade Pierre Blanchard  
13677 AUBAGNE CEDEX  
Tél. : 04 42 18 52 70  
Fax : 04 42 03 40 51

- 9 MARS 2018

**Re: F09318P0381 - COMPLETEUDE (suite)**

ae-decisionP - DREAL PACA/SCADE/UEE emis par ROESCH-FALZERANA Marie-Pierre - DREAL PACA/SCADE/UEE <marie-pierre.roesch.-.ae-decisionp.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr>

Jeu 29/11/2018, 15:54

À : astrid cordoba <astrid.cordoba@hotmail.fr>

Bonsoir,

J'ai bien reçu vos mails et tous vos documents et je suis désolée de vous avoir fait faire perdre votre temps, mais au vu de la surface à défricher que vous déclarez, nous n'avons pas à traiter votre dossier. Vous devez vous rapprocher de nos collègues de la DDTM pour l'autorisation de défrichement. En effet, depuis le 15 novembre 2013, les projets de défrichement d'une surface inférieure ou égale à 0.5 hectare (5000 m<sup>2</sup>) n'entrent plus dans le champ de l'étude d'impact. Le décret 2013-1030 du 14 novembre 2013 relatif aux études d'impact des projets de défrichement a modifié le code de l'environnement.

(lien vers le décret <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028200033&dateTexte=&categorieLien=id> )

Bien cordialement et encore désolée.

Marie-Pierre RÖESCH-FALZERANA

Autorité Environnementale : SCADE-UEE

Tél. Bureau : 04 88 22 62 79

Télétravail : 06 22 40 13 55

Jours télétravaillés : Mercredis et Jeudis :  
de 08:10 - 12:30 puis 13:15 - 16:30

Le 29/11/2018 à 16:21, > astrid cordoba (par Internet) a écrit :

Bonjour

Nous allons y arriver, merci beaucoup pour votre aide

Envoi 1

Cdt

Astrid Cordoba

Envoyé à partir d'[Outlook](#)

---