

MAITRE  
D'OUVRAGE



**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**  
**PROMOTION**  
25 Chemin des Trois Cyprès  
CS 40453  
13096 Aix en Provence Cedex 02  
Tél./04 42 19 52 00

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**

25 Chemin des Trois Cyprès CS 40453 - Bât D  
13 096 AIX EN PROVENCE CEDEX 2

ARCHITECTE



**ARCHITECTURE**  
INGÉNIERIE **A-I PROJECT**

**ARCHITECTURE-INGENIERIE**  
11 avenue de la Capelette - 13010 MARSEILLE  
+33(0)4 91 78 84 96 - Fax +33 (0)4 91 25 67 94  
contact@aiproject.fr - Site : 304 437 305 000 11  
CERRETTI Architectes - National : 502613-PA2A-189

**A-I PROJECT**

ARCHITECTURE - INGENIERIE  
11 avenue de la Capelette  
13010 MARSEILLE  
Tel +33(0)4 91 78 84 96  
Fax +33(0)4 91 25 67 94

OPERATION

## PROGRAMME HABITAT MIXTE

20 avenue des Benezits  
13720 LA BOUILLADISSE

PHASE

### Permis d'Aménager

BUREAUX D'ETUDES VRD



**CERRETTI**

**BET CERRETTI**

Chemin du tonneau, Les Gorguettes  
13720 LA BOUILLADISSE  
Tel. 04.42.18.08.23

## NOTICE

Décrivant le terrain et le Projet d'Aménagement

BUREAU DE  
CONTRÔLE



**QUALICONSULT**

7 - 9 Rue Jean Mermoz  
13008 MARSEILLE  
FRANCE

DATE

05.04.2018

ECHELLE

AFFAIRE	PHASE	LOT	TYPE	NIVEAU	ZONE	N° PLAN	INDICE
	<b>PA</b>					<b>02</b>	

IND	MODIFICATION	DATE

COORDINATEUR  
SPS



**QUALICONSULT**

7 - 9 Rue Jean Mermoz  
13008 MARSEILLE  
FRANCE

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN .....	3
1/ Localisation géographique .....	3
2/ Situation administrative et juridique.....	4
3/ Contexte réglementaire du site .....	4
3.2 Risques naturels : .....	5
4/ Description du terrain et de ses abords .....	6
II. PRESENTATION DU PROJET .....	9
1. Aménagements prévus .....	9
2. Analyse urbaine et intégration dans le paysage .....	10
a. Volumétrie.....	11
b. Façades .....	11
c. Ouvertures et menuiseries.....	12
d. Les clôtures.....	12
3. Accès, stationnement et traitement des voies .....	13
4. Aménagement des espaces verts.....	13
5. Réseaux .....	14
6. Prescriptions environnementales .....	14
7. Répartition des surfaces d'emprise des constructions par Lot.....	15
1. Répartition des surfaces de plancher par Lot.....	15

# I. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

## 1/ Localisation géographique

Le présent permis d'aménager 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.

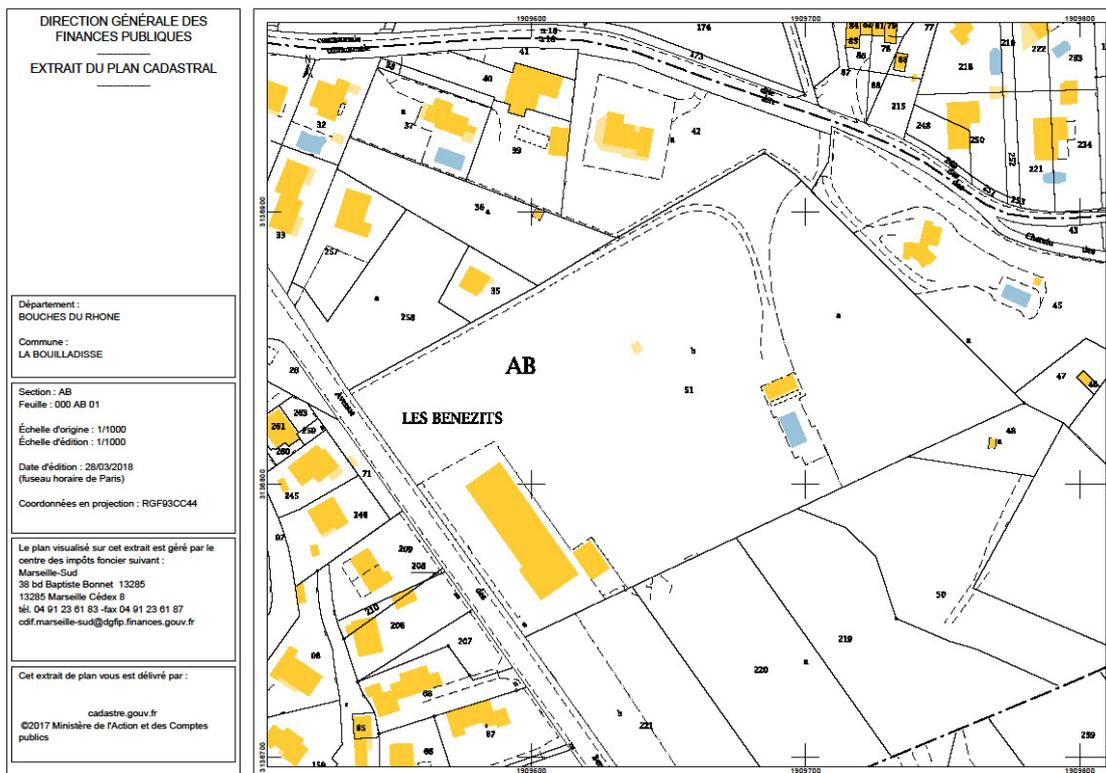


Au 20, avenue des Bénézits, le terrain est situé à l'entrée Nord de la Bouilladisse, dans le prolongement de la rue centrale. C'est un site à flanc de coteau, exposé au sud, donnant directement sur la RD96. Le site comprend un bâtiment industriel (ancienne usine Meger) ainsi qu'une piscine et son Pool House.

C'est un terrain propriété d'un particulier.

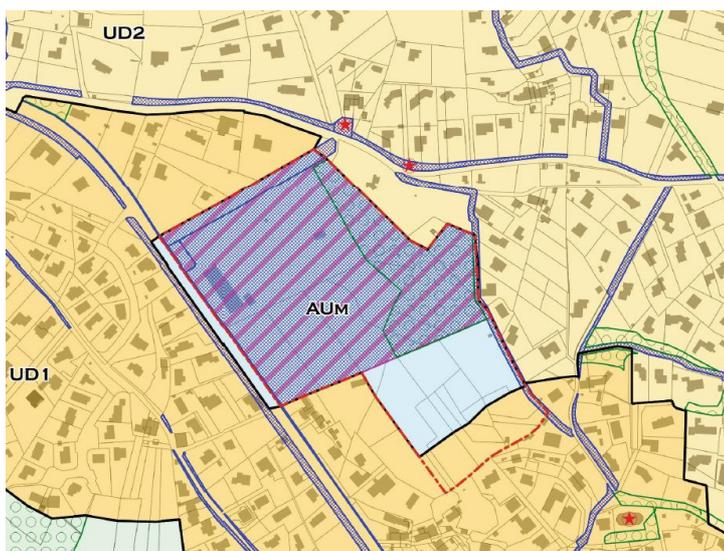
## 2/ Situation administrative et juridique

La parcelle concernée est cadastrée Section AB n° 51 pour une contenance totale de 22 082 m<sup>2</sup>.



## 3/ Contexte règlementaire 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 FORETS**

Zone F1P par le PLU.

Conformément à l'OAP, 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 et de ses abords

Le terrain, objet de l'opération est actuellement occupé par un bâtiment industriel « ancienne usine à Chaussures MEGER » en partie sud, et d'une piscine avec son pool house en partie nord.

Il est desservi depuis la RD96 avenue des Bénézits au sud. Un chemin carrossable interne traverse le terrain du sud au nord.

Il est bordé le long de la RD96 au sud, d'une haie végétale au-devant du bâtiment existant.



Le site est bordé :

- à l'ouest par l'avenue des Bénézits puis par un quartier résidentiel (habitations individuelles),
- au nord et à l'est par des habitations individuelles et par le chemin des Gorguettes,
- au sud par un grand terrain en friche puis par des habitations individuelles.

A l'Est, un espace boisé est existant,.

A l'Ouest, on trouve 2 propriétés (Maisons individuelles) dont une où le projet prévoit l'accès à la parcelle 35.

Au nord, un espace boisée classé vient faire une séparation naturelle entre cette opération et les habitations individuelles du chemin des Gorguettes.

De forme géométrique en trapèze, il a une longueur du nord au sud de 201 m environ et une largeur de 120 m en dimensions maximales. Le terrain présente un dénivelé constant du Nord vers le sud avec des restanques de 1 m.



Vue aérienne : schéma

Vues aériennes



## LES EXISTANTS:

La zone d'étude est occupée par un parking extérieur et deux bâtiments à l'ouest. Cette zone est occupée par l'entreprise Meger Chaussures et accueille un entrepôt et des bureaux.

La partie Est accueille un Pool house avec une piscine.

Le reste du site est boisé et la topographie est accidentée, en pente vers le sud-ouest.

### Constructions sur le terrain :

Le terrain, objet de la présente demande opération est actuellement occupé par un bâtiment industriel « ancienne usine à Chaussures MEGER » en partie sud, et d'une piscine avec son pool house en partie nord.

Dans le cadre du permis d'aménager, il sera prévu la démolition de la piscine et du pool house existant ainsi que la présence de murets ou restanques en pierre au droit des aménagements de la voie de desserte du lotissement.

Piscine et Pool house



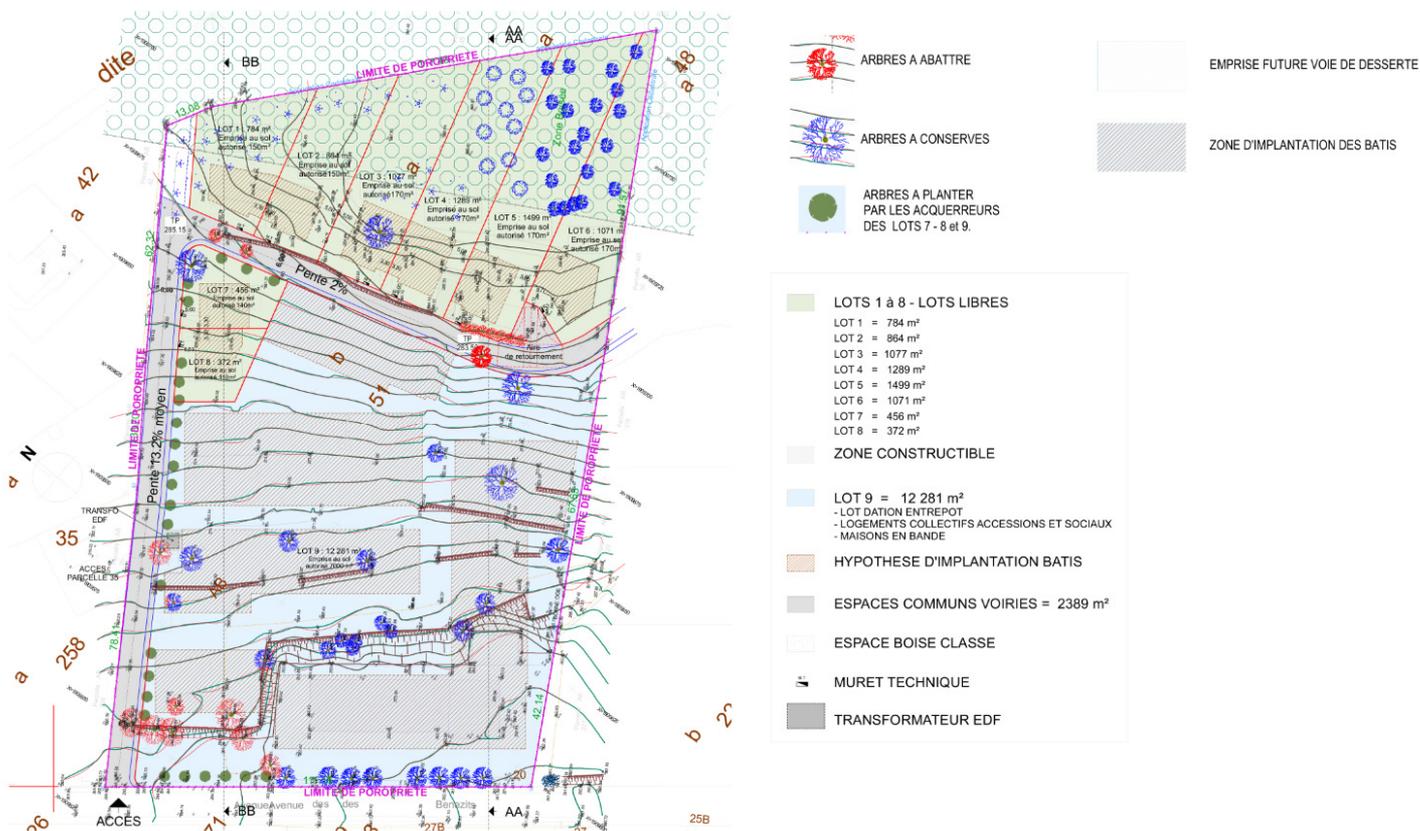
Concernant le bâtiment industriel sa démolition complète sera prévue dans la demande de permis de construire du lot concerné (LOT 9)

Ancien bâtiment industriel



## II. PRESENTATION DU PROJET

### 1. Aménagements prévus



Proposition d'aménagement : hypothèse pour l'implantation du bâti.



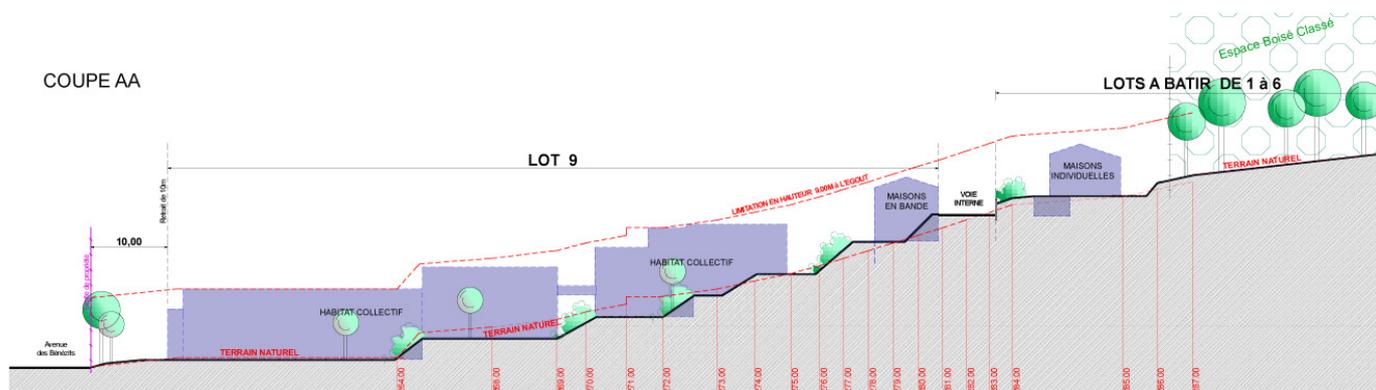
Le terrain sera aménagé en lotissement composé de 9 lots et totalisant 125 logements repartis de la manière suivante :

LOTS 1 à 8 :	LOTS A BATIR Maisons individuelles	8 Logements
LOT 9 :	LOT A BATIR	117 Logements
	42 logements accessions en collectif et maisons en bande	
	75 logements sociaux en collectif	

L'ensemble des stationnements seront réalisés à l'intérieur de chaque lot conformément au PLU en vigueur.

## 2. Analyse urbaine et intégration dans le paysage

L'implantation des bâtis devra s'adapter à la topographie du site pour une meilleure insertion urbaine. Ainsi, les constructions les plus hautes (bâtiments collectifs) s'implanteront sur le lot 9 se trouvant sur la partie la plus basse du terrain, et les constructions individuelles (Lot 1 à 8) seront sur les coteaux.



### ■ LE MAILLAGE VIAIRE

Le projet d'aménagement prévoit deux points :

Réalisation d'une voie principale permettant de relier la RD96 au chemin des Gorguettes dans le futur.

Réalisation d'une voie secondaire, accessible aux PMR pour la desserte du quartier futur au Sud-Est.

Concernant la contre-allée à l'avenue de Bénézits :

Le projet prévoit le maintien de l'activité économique en construisant un entrepôt. Celui-ci sera implanté à l'entrée du lotissement afin d'éviter les multiples accès sur l'avenue des Bénézits.

## ■ LES MODES DOUX ET LES TRANSPORTS EN COMMUN

Afin de créer un accès uniquement sur l'avenue des Bénézits, dans un souci de sécurité et de visibilité, ainsi l'entrepôt situé sur la façade urbaine est en décroché du bâti collectif.

L'aménagement permettra de faciliter la desserte des bus et des cheminements piétons depuis l'avenue des Bénézits. En effet l'arrêt de bus existant est maintenu et un trottoir sécurisé sera présent le long des voies projetées.

## ■ UNE MIXITE EN MATIERE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le futur aménagement prévoira une mixité des fonctions associant :

Des logements Individuels, Intermédiaires maisons en bande et collectifs

Un entrepôt avec des bureaux avec le maintien de l'activité économique sur le site.

### a. Volumétrie

Les volumétries des constructions devront être simples.

Les constructions à vocation individuelle et intermédiaire devront privilégier une architecture traditionnelle qui respecte l'environnement urbain avoisinant : toitures tuiles, pente à 33%, palette de couleurs respectant les tons telluriques...

Les constructions à vocation d'habitat collectif devront être plus innovantes avec une architecture plus contemporaine (toitures terrasses, casquettes béton....)

### b. Façades

Les façades devront 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 proscrit.

Les enduits de façades devront respecter la palette de couleur du PLU.

Les teintes des matériaux devront respecter la palette de couleur du PLU.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et intégré à l'architecture.

## c. 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.

## d. Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur voie de desserte créée : Type A

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages et le maintien de la haie d'arbres existants le long de la RD96. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Un alignement d'arbre est imposé aux futurs acquéreurs des lots, 7, 8 et 9 parallèles à la voie de desserte.

- Clôtures entre limites séparatives : Type B

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain sont autorisés uniquement en limite séparative des différents lots du lotissement. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m surmontée d'un grillage de 1,20 et doublée d'une haie végétale.

En limite séparative Sud-Est (lots concernés lot 6 et 9) les murs bahut et de soutènement sont interdits.

- Clôtures entre limites sur voie de desserte Lot 1 à 6 : Type C

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain sont autorisés uniquement en limite sur voie de desserte des lots 1 à 6 du lotissement. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m.

### 3. Accès, stationnement et traitement des voies

La voirie principale de l'opération prend naissance sur la RD96.

Conformément à l'OAP, cette future voie pourra relier le chemin des Gorguettes au Nord, et à l'Est les aménagements futurs du périmètre de l'OAP.

Le dénivelé est important sur l'axe Nord/Sud, avec une prévision de 14.9% de pente sur la voirie en moyenne.

A cet effet il ne pourra pas être aménagé des places de stationnements le long de la voie.

A l'intérieur de chaque lot, la voie interne sera aménagée de façon à desservir les stationnements et les entrées des logements ponctuée par des emplacements d'arbres créant des alignements. Cette voie comprend une zone de circulation piétonne non protégée marquée au sol. La voirie principale sera traitée en enrobé et les espaces piétons en béton désactivé ou enrobé de couleur.

A chaque voie en impasse, une aire de retournement sera prévue. Les aires de retournement des véhicules et parking visiteurs pourront également remplir la fonction d'espace public, par un traitement paysagé qui se voudra soigné.

Le nombre de stationnements prévu dans chaque lot est de :

- 2 places / logement pour l'accession et lots libres.
- 1 place / logement sociaux.

Pour les lots libres à Bâtir LOTS 1 à 8 :

1 Place de Parking Non Close par lot est créée par l'aménageur.

1 Place (garage ou en surface) sera créée par les futurs acquéreurs.

### 4. Aménagement des espaces verts

La végétation remarquable existante sera préservée, seuls les arbres et végétations au droit de l'aménagement de la voie de desserte du lotissement à créer sera détruits.

L'espace boisé classé présent sur chaque lot à bâtir 1 à 6 sera conservé et entretenu par les futurs propriétaires.

L'ensemble de l'aménagement des espaces verts sera traité par l'aménagement de chaque lot.

Pour les lots 7,8 et 9, chaque futur propriétaire devra planter un alignement d'arbres le long de la voie de desserte.

La partie boisée située au Nord-Ouest du site sera préservée à travers un espace boisée classé, que nous attribuons aux lots libres 1 à 6.

Des espaces communs seront aménagés dans la lot 9 logements avec des parvis, espaces verts, lieux de rencontres....

## 5. Réseaux

Tous les raccordements réseaux se feront depuis la nouvelle voie Commune à tous les lots depuis l'entrée de l'opération sur la RD96.

### **La gestion des eaux pluviales**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par la mise en place d'ouvrages d'infiltrations.

En conséquence, l'ensemble des eaux pluviales sera géré sur l'emprise du projet par stockage – infiltration. L'aménageur définira le type d'ouvrage le plus approprié notamment au regard de la topographie, de la nature des terrains, etc.

Voir :

PA8.1 Programme des travaux

PA8.2 Plan Réseaux Humides

PA8.4 Notice hydraulique

### **Collecte des ordures ménagères :**

La collecte des ordures ménagères s'effectuera au niveau des locaux poubelles situés en limite de chaque lot. L'aménagement de ses locaux est à la charge de chaque propriétaire.

L'accès pour la collecte se fera depuis la future voie de desserte.

### **Boite aux lettres :**

Celles-ci seront envisagées regroupées à l'entrée de chaque lot et aménagé par chaque propriétaire.

## 6. Prescriptions environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés, les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

## 7. Répartition des surfaces d'emprise des constructions par Lot.

L'emprise au sol des constructions est prescrite dans le Règlement du PLU de la Bouilladisse Art AU.9 – EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain constructible.

Assiette Foncière 22 082 m<sup>2</sup>. Moins la partie EBC 3610 m<sup>2</sup> = 18 472 m<sup>2</sup>

50% d'emprise autorisée, Soit 9236m<sup>2</sup> d'Emprise autorisée.

Dans le cadre de la présente demande, les surfaces d'emprise au sol par lot seront limitées comme indiquées dans le tableau suivant :

N° DE LOT	SURFACE DU LOT EN M <sup>2</sup>	EMPRISE AUTORISE 50%	EMPRISE PROJET
ASSIETTE FONCIERE CONSTRUCTIBLE	18 472	9236	<b>8230</b>

<b>1</b>	784	392	<b>150</b>
<b>2</b>	864	432	<b>150</b>
<b>3</b>	1077	538,5	<b>170</b>
<b>4</b>	1289	644,5	<b>170</b>
<b>5</b>	1499	749,5	<b>170</b>
<b>6</b>	1071	228	<b>170</b>
<b>7</b>	456	239,5	<b>140</b>
<b>8</b>	372	186	<b>110</b>
<b>9</b>	12281	6140.5	<b>7000</b>

Le pourcentage d'emprise au sol passe de 50% à **38%**.

## 1. Répartition des surfaces de plancher par Lot

Art AU14 Coefficient d'Occupation des sols : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Néanmoins, le projet de lotissement prévoit une **Surface de plancher maximale de 9360 m<sup>2</sup>** répartie de la manière suivante :

**LOT 1 à 8 = 150m<sup>2</sup> de SDP par lot soit au total 1200m<sup>2</sup> SDP Lots libres.**

**LOT 9 = 8 160 m<sup>2</sup> de SDP**