

EXAMEN CAS PAR CAS



**VITROLLES (13) – RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE  
LOGEMENTS**

**MAÎTRISE D'OUVRAGE : BOUYGUES IMMOBILIER**

**CADRAGE ENVIRONNEMENTAL ET RÉGLEMENTAIRE – LES ANNEXES**

# SOMMAIRE

1.	ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION .....	3
2.	ANNEXE 2 : PLANCHE PHOTOS.....	3
3.	ANNEXE 3 : PLAN DU PROJET (VOIR PAGE SUIVANTE).....	15
4.	ANNEXE 4 : PLAN DES ABORDS DU PROJET / OCCUPATION DU SOL.....	17
5.	ANNEXE 5 : PROXIMITÉ AUX SITES NATURA 2000 .....	18
6.	ANNEXE 6 : PLAN PAYSAGER, PERSPECTIVES ET COUPES (BOUYGUES).....	18

## 1. Annexe 1 : Plan de situation

---

Localisation du site de projet dans la commune de Vitrolles :



## 2. Annexe 2 : Planche photos

---

Photographies du site, réalisées le 19/05/2022

























### 3. Annexe 3 : Plan du projet (voir page suivante)

---

## SCHEMA DE PRINCIPE



### PARCELLES 323 et 74:

SDP +/- 15 600m<sup>2</sup>  
 Stationnements 47 places en aérien  
 343 places en sous-sol sur 1 niveau

Surface parcelle = 22 707m<sup>2</sup>  
 Emprise bâtiments = 6 115m<sup>2</sup> soit 27%  
 Surface voirie = 2 370m<sup>2</sup>  
 Surface espaces verts = 13 090m<sup>2</sup> soit 57,6%  
 Surface "parvis" = 770m<sup>2</sup>  
 Surface de pleine terre = 11 600m<sup>2</sup> soit 51%

### PARCELLE 322:

SDP +/- 895m<sup>2</sup>  
 Stationnements 26 semi enterrés

Surface Parcelle 1113m<sup>2</sup>  
 Emprise au sol 445m<sup>2</sup> soit 40%  
 Surface d'espaces verts 404m<sup>2</sup> 36%  
 Surface de pleine terre 348m<sup>2</sup> soit 31,2%

### TOTAL:

SDP +/- 16 500m<sup>2</sup>  
 416 Stationnements

Surface Parcelle: 23 820m<sup>2</sup>

Emprise au sol 6 560m<sup>2</sup> soit 27,6%  
 Surface d'espaces verts 13494m<sup>2</sup> soit 56,6%  
 Surface de pleine terre 11 948m<sup>2</sup> soit 50,2%

-  Jardins privés
-  Jardins communs et cheminements piétons
-  Parc arboré (aire de jeux, boulodrome, fontaine, mobilier urbain)
-  Noue paysagère / Parcours piéton
-  Espaces communs minéral: parvis d'entrée / point de vue



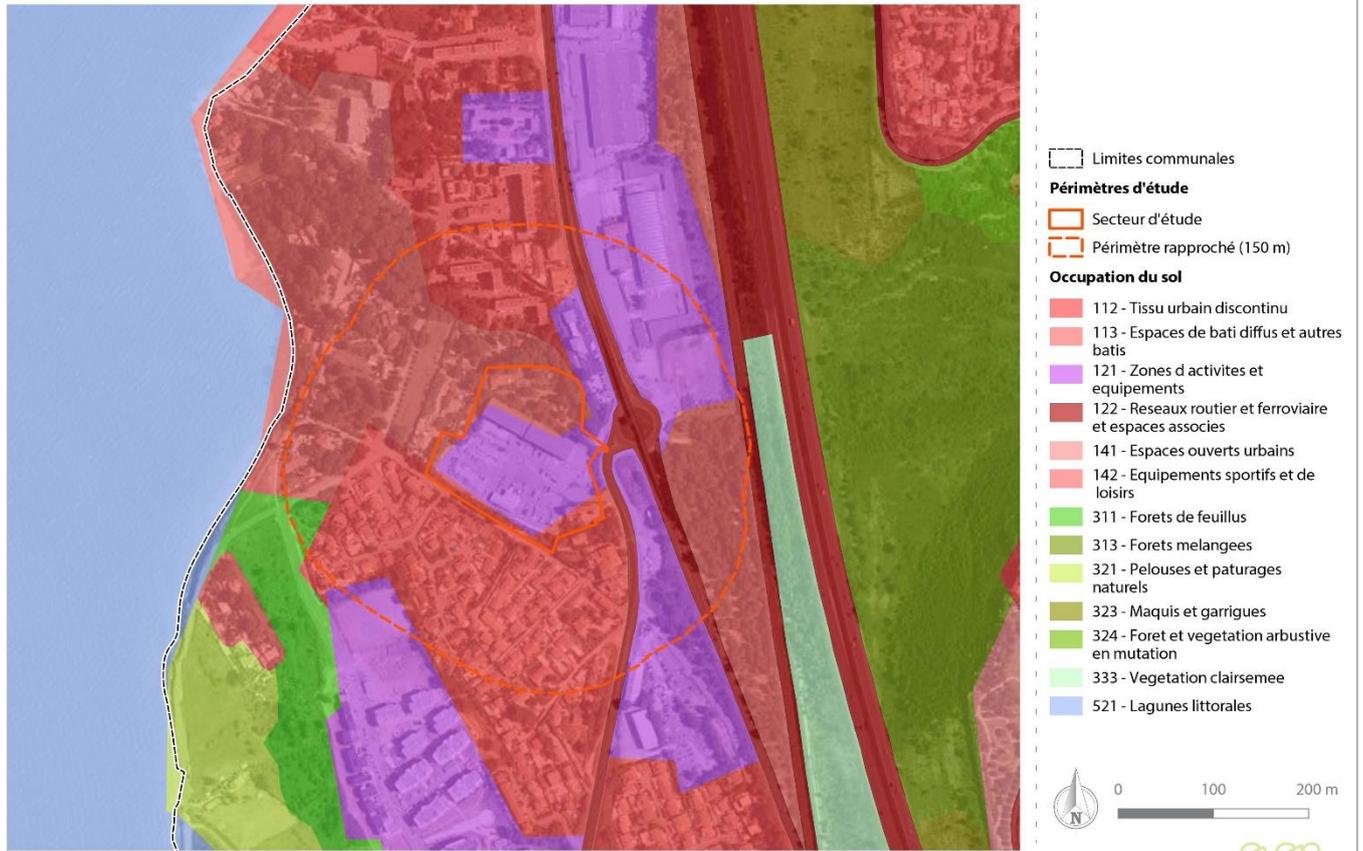
FAI	ETUDE DE FAISABILITE	MAITRISE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	DOCUMENT	ECH	07/04/2022
	Chemin de St Bourdon Vitrolles	BOUTYQUE IMMOBILIER 7, boulevard de Castelnau 13216 Marseille CEDEX 01	RDA 2 boulevard de la cordière 13007 Marseille tel: 09 82 60 70 90 contact@rda.fr	SCHEMA D'IMPLANTATION	1/1000	INDICE 04

## 4. Annexe 4 : Plan des abords du projet / Occupation du sol

### VITROLLES (13) - Cad战略 environnemental et réglementaire

Création d'un ensemble de logements

Occupation du sol à l'échelle du périmètre rapproché, selon le référentiel Corine Land Cover 2018



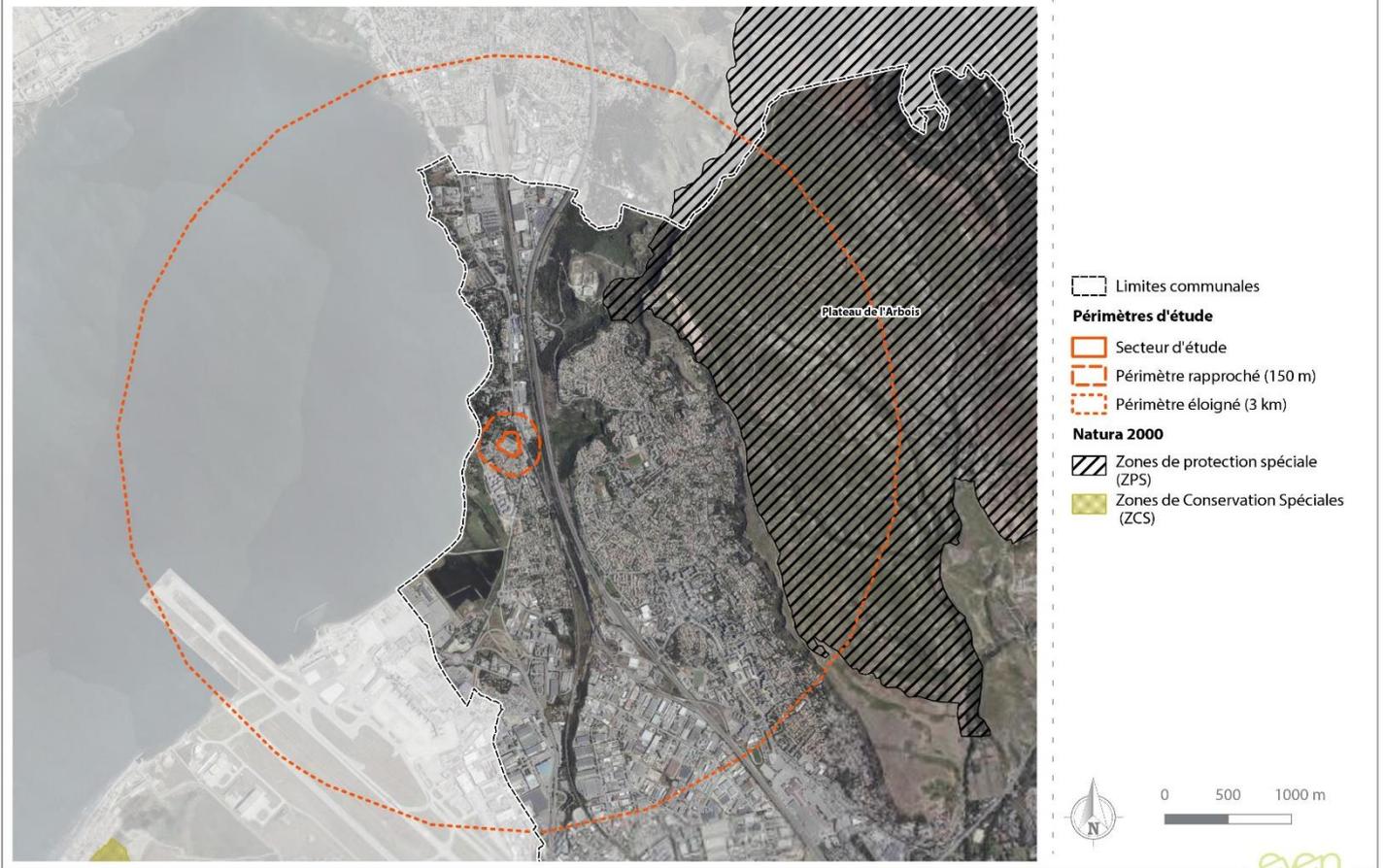
Mai 2022 / Source : Ortho HR, IGN SCAN 25, EVEN, Bouygues, CRIGE PACA 2014

## 5. Annexe 5 : Proximité aux sites Natura 2000

### VITROLLES (13) - Cadrage environnemental et réglementaire

Création d'un ensemble de logements

Présentation des zones Natura 2000 à l'échelle du périmètre éloigné



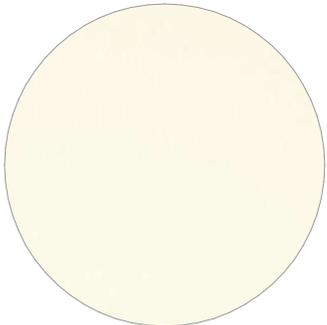
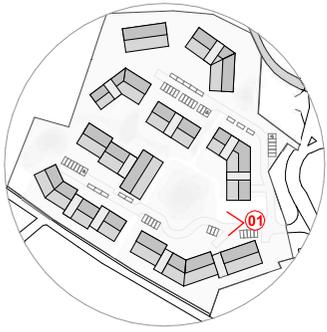
Mai 2022 / Source : Ortho HR, IGN SCAN 25, EVEN, Bouygues, INPN

even  
CONSEIL

*Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC.*

## 6. Annexe 6 : Plan paysager, perspectives et coupes (Bouygues)

## PRINCIPES FACADES / PROPOSITION DE MATÉRIAUX - VUE 01



CORPS DES BÂTIMENT  
ENDUIT BLANC A LA CHAUX



SOCLE ET FAILLES EN PIERRE



## PRINCIPES FACADES / PROPOSITION DE MATÉRIAUX - VUE 02



MENUISERIES BOIS / ALU



STRUCTURE RAPPORTÉE



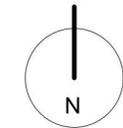
# PAYSAGE

## Intentions



# PAYSAGE

## Plan masse paysagé



création d'un espace boisé, alternant clairières et plantations denses.

le mélange d'essences caduques et persistantes, permettra en saison estivale de créer des îlots de fraîcheur et en période hivernale de laisser entrer la lumière.

Le mélange d'arbres en cèpées et hautes tiges, permettra de varier la qualité du boisement en terme de volumétrie et d'habitats naturels pour la faune sauvage (oiseaux, insectes, ...)



### LEGENDE :



**Arbres existants conservés (sous réserve de la conservation du TN et de leur état physique)**

### Arbres nouvellement plantés:

- Mi: Micocoulier (Celtis australis), Cn. 20-25
- Ti: Tilleul (Tilia cordata), Cn. 16-18
- Ec: Érable champêtre (Acer campestre), Cn. 16-18
- Aj: Arbre de Judée (Cercis siliquastrum), Cn. 200/250
- Cv: Chêne vert (Quercus ilex), Cn. 200/250
- Am: Amandier (Prunus dulcis), Cn. 14-16
- Mag: Magnolia (Magnolia grandiflora), Cn. 20-25
- Em: Érable de Montpellier (Acer monspessulanum), Cn. 200/250
- Ab: Abricotier (Prunus armeniaca), Cn. 16-18
- So: Cormier (Sorbus domestica), Cn. 16-18
- Ce: Cersier (Prunus cerasifera), Cn. 16-18
- Fi: Figuier (Ficus carica), Cn. 16-18
- Cb: Chêne blanc (Quercus pubescens), Cn. 18-20
- Ze: Orme de crimée (Zelkova serrata), Cn. 200/250
- Sa: Savonnier (Koeleruteria paniculata), Cn. 14-16
- Cy: Cyprès de provence (Cupressus sempervirens 'pyramidalis'), Cn. 300/350
- Ol: Olivier (Olea europae), Cn. 30-35
- Pi: Pin parasol (Pinus pinea), Cn. 20-25
- Tu: Tulipier (Liriodendron tulipifera), Cn. 20-25,...



### Haies séparatives (1u/0,7ml)

Lauriers tins, filaires, myrtes

### jardins privés

prairie rustique  
trèfles, paquerettes, plantin, ...

### Massif arbustif / haie bocagère

Lauriers tins, viornes, arbusiers, gattilliers, églantier, filaires, alaternes, seringat, baguenaudiers, cornouillers, chèvrefeuille de toscane, grenadiers, fusains, lilas, sureau, aubépine, laurier sauce, ...

### Champs de lavandes

### Garrigue méditerranéenne

ciste, phlomis, euphorbe, valériane, coronille, romarin, atriplex, géranium sanguin, lentisque, ...

### Massif de méditerranéennes basses

santoline, ballote, agapanthe, caryophtérus, sauges, cistes, immortelle, leucophyllum, badasses, achillées, euphorbes, ...

### Massif de méditerranéennes hautes

médicago, westringia, filaire, lentisque, phlomis, ciste, rosier iceberg, leucophylle, buplèvre, ...

### Massif d'iris et graminées en mélange dans les noues

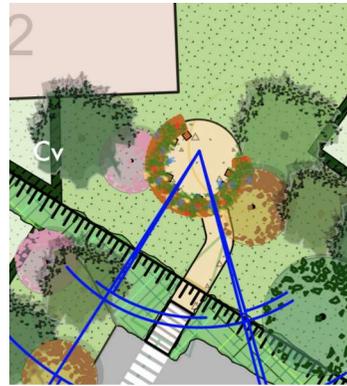
### Stationnements en evergreen



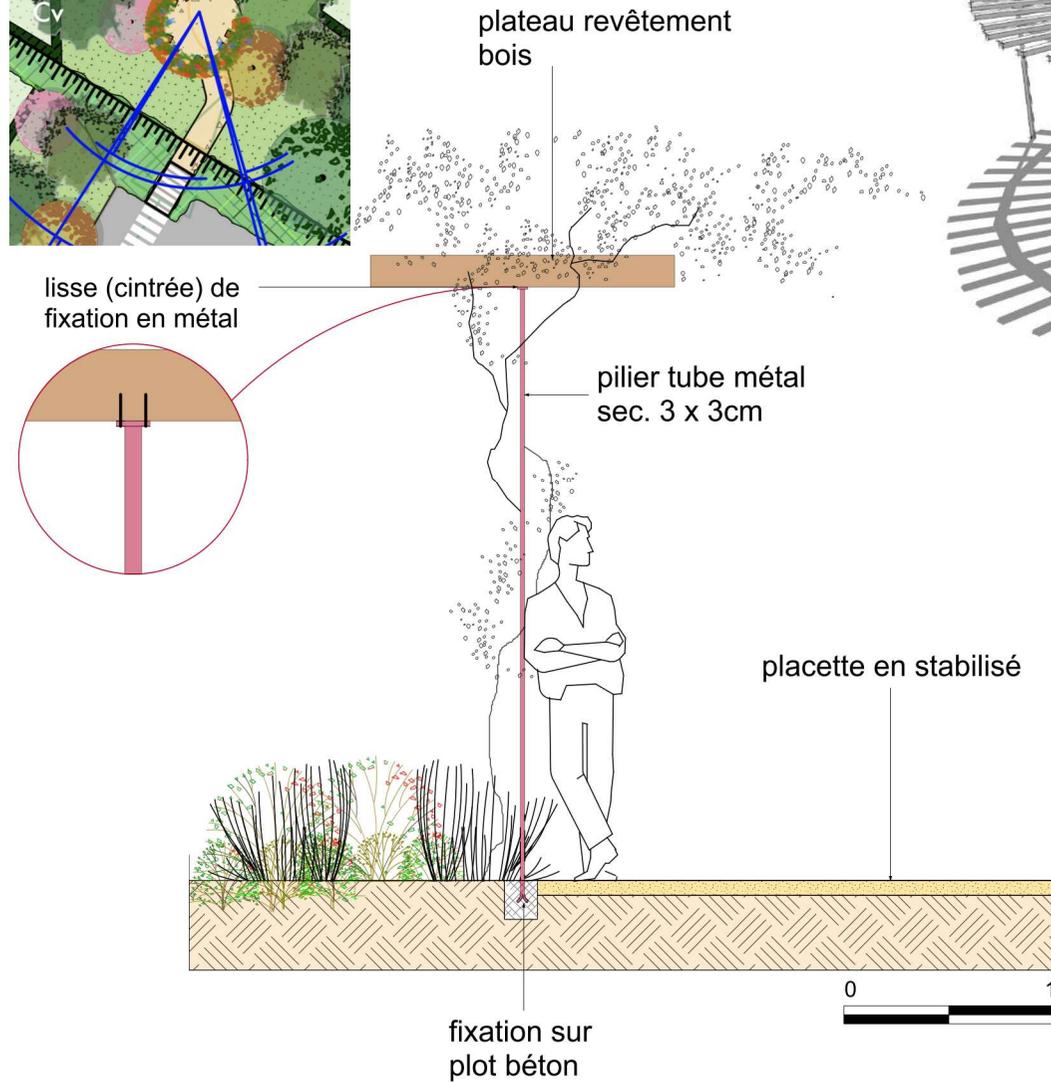
*Ce document n'est pas un document d'exécution. En aucun cas, il ne pourra être utilisé pour la réalisation de l'ouvrage.*

# PAYSAGE - Qualités des espaces extérieurs

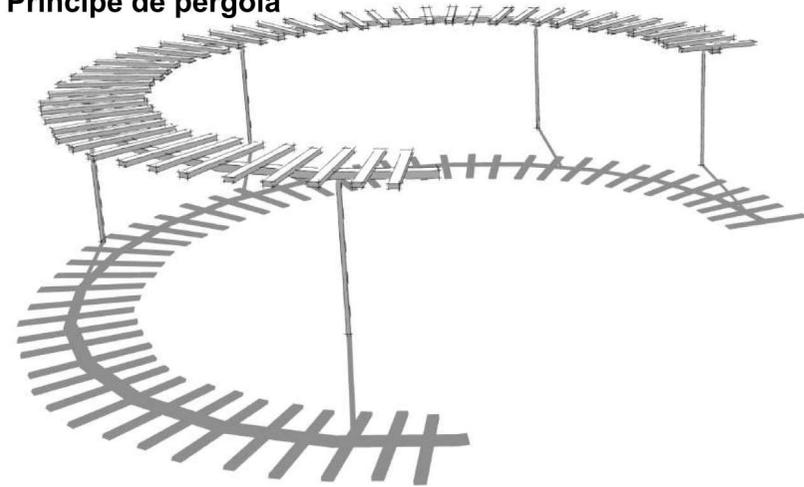
## PERGOLA



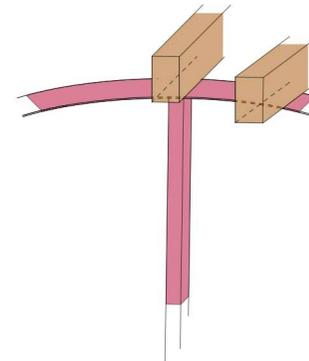
Coupe sur pergola



Principe de pergola



zoom sur pilier et système de fixation



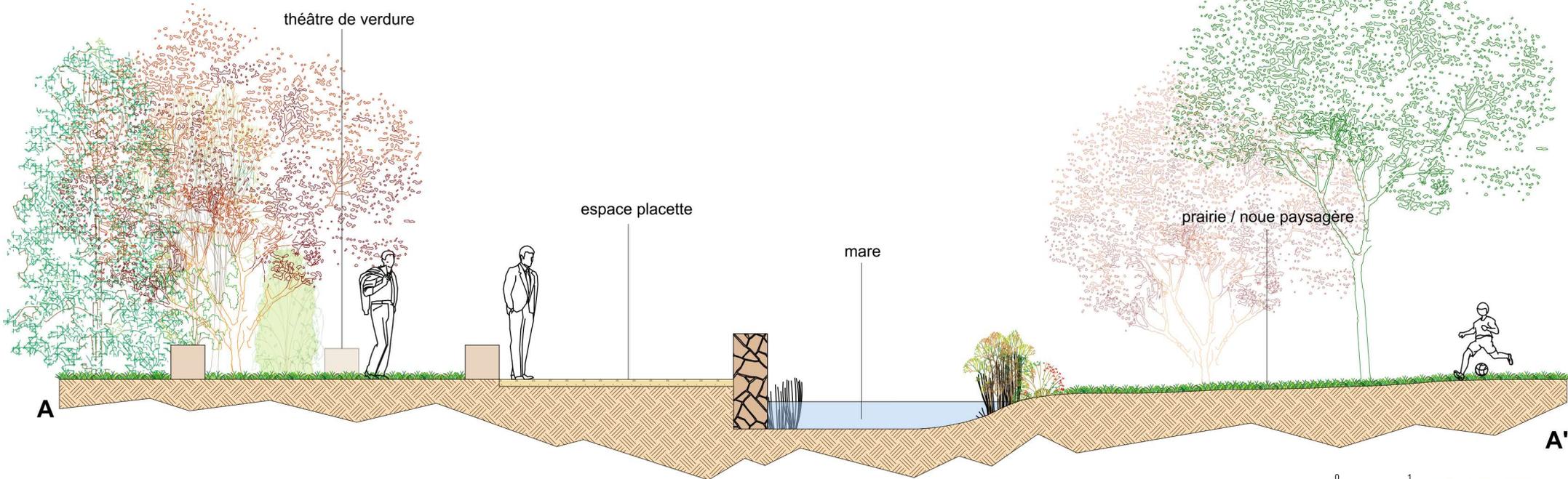
*Ce document n'est pas un document d'exécution. En aucun cas, il ne pourra être utilisé pour la réalisation de l'ouvrage.*

# PAYSAGE - Qualités des espaces extérieurs

## THÉÂTRE DE VERDURE

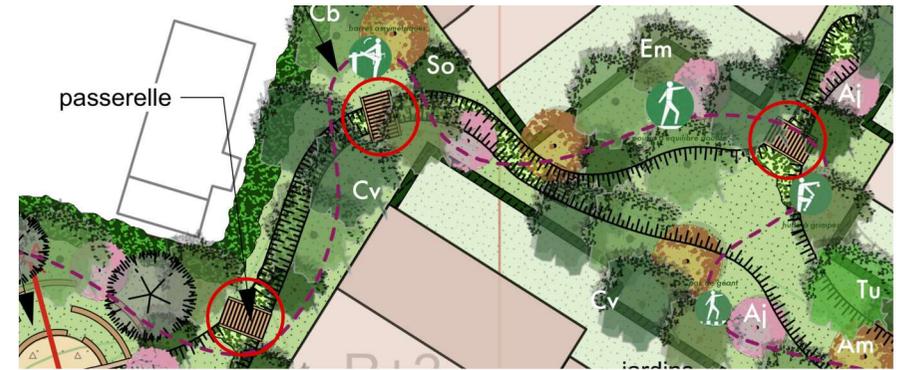


Coupe de principe sur mare et théâtre de verdure

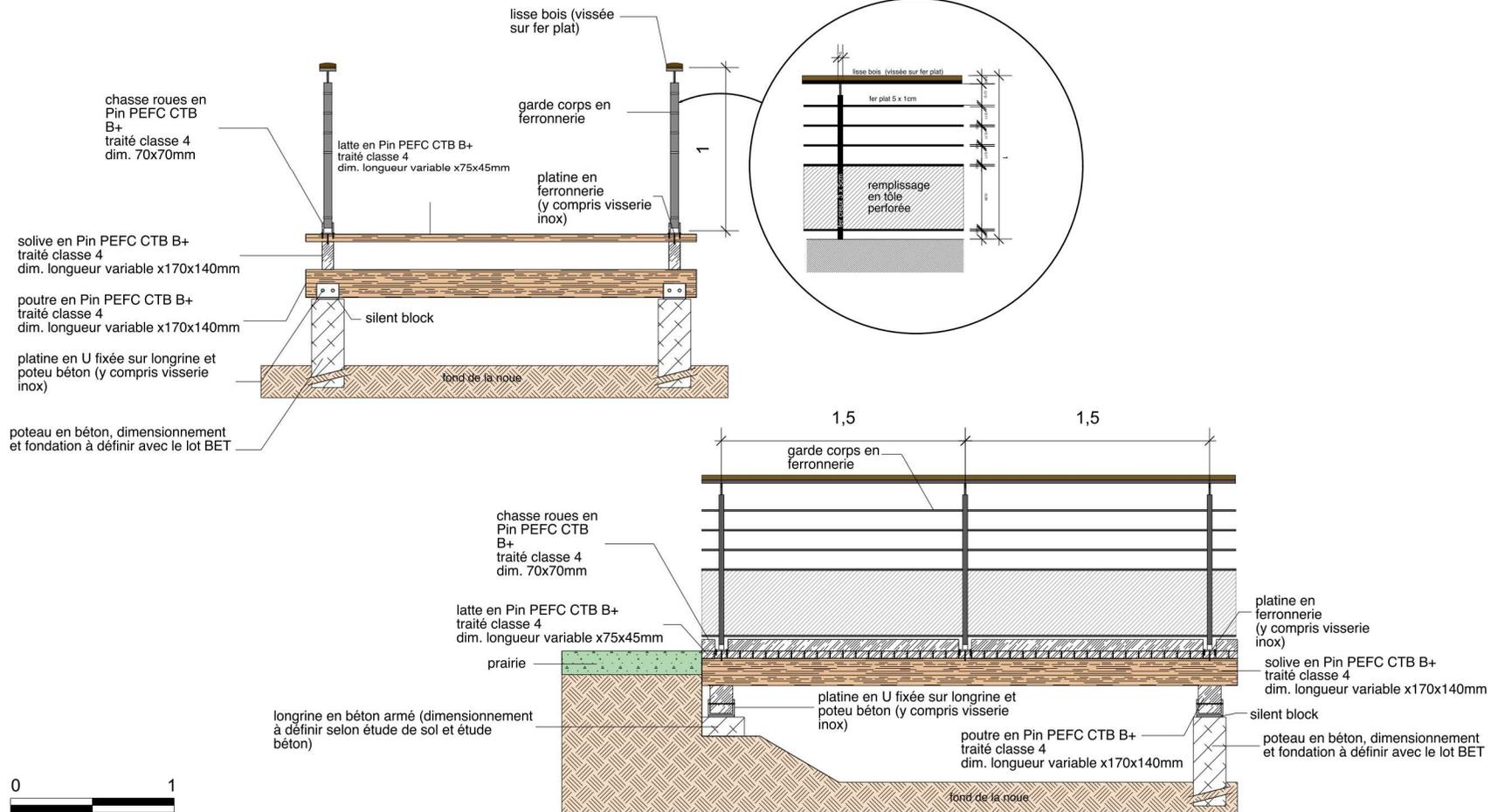


*Ce document n'est pas un document d'exécution. En aucun cas, il ne pourra être utilisé pour la réalisation de l'ouvrage.*





Coupe de principe sur passerelles bois



Ce document n'est pas un document d'exécution. En aucun cas, il ne pourra être utilisé pour la réalisation de l'ouvrage.



## CONTACT



### Agence ÎLE-DE-FRANCE

71, rue du Faubourg Saint-Martin, 75010 PARIS  
01.53.46.65.05.

### Agence GRAND-OUEST

18 rue de Rennes, 49000 ANGERS  
09.65.10.52.24.

### Agence ATLANTIQUE

45 rue Sainte-Colombe, 33000 BORDEAUX  
05.57.99.69.28.

### Agence RHÔNE-ALPES

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,  
78, rue de la Villette, 69003 LYON  
09.72.46.52.02.

### Agence PROVENCE-LANGUEDOC

120 rue Jean Dausset - Immeuble Technicité,  
SITE AGROPARC, 84000 AVIGNON  
04.84.94.00.94.

### Agence MÉDITERRANÉE

45, rue Gimelli, 83000 TOULON  
04.94.18.97.18.

### Agence SUD-OUEST

12 rue Edouard Branly, 82000 MONTAUBAN  
05.63.92.11.41.

 [www.facebook.com/citadiaconseil](http://www.facebook.com/citadiaconseil)

 [twitter.com/Citadia](https://twitter.com/Citadia)

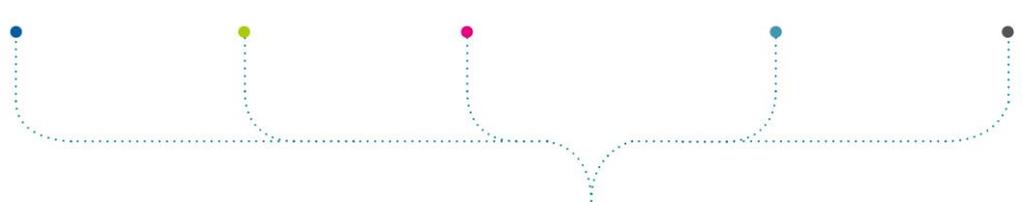
 **CITADIA**  
CONSEIL

 **even**  
CONSEIL

 **Aire**  
Publique

 **MERC/AT**

 **C:|:d**  
CITADIA DESIGN



# CITADIA

[www.citadia.com](http://www.citadia.com)