



Section : **AS**
 Parcelles : **295, 538, 539**
 Superficie cadastrale : **7257 m²**
 - Parcelle 295 = 1 911 m²
 - Parcelle 538 = 5 244 m²
 - Parcelle 539 = 102 m²

Zone PLU : **UVa**
Emplacement réservé à vocation de Mixité sociale
OAP Patrimoine Secteur Zone Tampon
PPRI : Zone B2



1- PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le projet est implanté sur les parcelles **AS 295 et 538**, pour une surface totale de **7 155 m²**.
 Le terrain se situe en **zone UVa du PLU**, secteur défini comme le centre de l'agglomération présentant un intérêt patrimonial à préserver.

Le périmètre de cette parcelle triangulaire est bordé :

- **au Nord** : par le canal de la Roubine du Roy et un cheminement piétonnier tout du long.
- **à l' Ouest** : par la rue Mireille concernée par une liaison douce en devenir au PLU
- **à l' Est** : par la rue de la Roubine du Roy, concernée par une articulation au PLU à requalifier.
- **et au sud** : par la parcelle 539, qui est aujourd'hui un trottoir en délaissé urbain.

Le terrain est peu arboré, quelques éléments de végétation regroupés au centre et au Nord-Ouest de la parcelle ne seront pas conservés dans le projet.

L'accès actuel se fait depuis la rue Mireille.

Le terrain comportait autrefois une ancienne usine à gaz en R+4 déjà démolie ainsi que quelques aménagements extérieurs (locaux, murets, escaliers, voirie...) qui seront entièrement démolis.
 Cet ancien terrain ENGIE sera dépollué afin de permettre son urbanisation, conformément à l'arrêté préfectoral fixant les modalités de réhabilitation du site.

2-LES PARTIS PRIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES :

Le projet répond à un programme mixte de **logements sociaux et de logements en accession et de locaux d'activités. La part des logements sociaux minimum créés s'élève à 30% (en surface de plancher).**

a) L'aménagement du terrain :

Le projet prévoit la construction de 7 bâtiments organisés autour d'un coeur d'îlot végétalisé :

- Bâtiment A : 20 logements
- Bâtiment B : 16 logements
- Bâtiment C : 20 logements
- Bâtiment D : 20 logements
- Bâtiment E : 34 logements
- Bâtiment F : 19 logements
- Bâtiment G : 6 locaux d'activité.

Soit un total de 129 logements et 6 locaux d'activité

Étant dans une zone PPRI au PLU, le RDC comporte uniquement les stationnements et les accès aux différentes parties du programme afin de permettre le libre écoulement des eaux.
 Le RDC accueille également les locaux pour le stockage des ordures ménagères et deux transformateurs ainsi que les locaux vélos.

Tous les bâtiments sont implantés de manière à répondre à des enjeux urbains tout en les intégrant au mieux dans le paysage.

Sur la rue Mireille les bâtiments sont décalés de 2.80m par rapport à la limite actuelle afin de laisser un espace libre pour les futurs aménagements urbains.

Au niveau de la parcelle 539, au carrefour entre la rue Mireille et la rue de la Roubine du Roy, une interruption entre les bâtiments A et F est volontairement faite afin de laisser une respiration qui devient alors l'articulation majeure du projet. La place ainsi créée sera en lien avec le futur aménagement urbain et permettra l'accès piéton principal du projet.

A l'Est, le long de la Rue Roubine du Roy, les bâtiments sont implantés sur la limite du terrain afin de conserver la largeur de trottoir existante le long de cette voie.

Au Nord, le long de la Roubine du Roi, les bâtiments sont implantés sur la limite de propriété et ils comportent un étage de moins afin de préserver les villas existantes de l'autre côté de la roubine.

Ce projet participera à l'équipement et la mise en valeur de cette zone en cours de développement.

Le traitement des façades visibles depuis le domaine public a fait l'objet d'un soin particulier dans le but de proposer une insertion harmonieuse du projet dans son contexte.

L'ensemble du projet sera conforme à la norme en vigueur en matière de réglementation d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Concernant les conditions de desserte du terrain par les réseaux publics, se reporter aux plans ainsi qu'à la notice VRD joints au dossier.

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants :

Toutes les constructions respectent les règles d'implantation et ne dépassent pas la hauteur de 13m par rapport au TN (dont un bonus de 1m dans les cas des toitures végétalisées).

L'implantation des bâtiments sur la parcelle a été dictée par la volonté de :

- **organiser le fonctionnement entre les différentes entités et flux.**
- **créer un jardin au centre de l'îlot, sur la dalle du parking.**
- **favoriser les logements bi-orientés et traversants.**
- **créer une continuité de bâtis en créant des alignements sur rue.**
- **conserver les vues alentours.**
- **créer une place à l'angle de la rue Mireille et de la Roubine du Roy.**

L'emprise au sol du projet n'est pas réglementée dans la zone UVa définie au PLU.

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain :

Les clôtures existantes le long des rues Mireille et Roubine du Roy seront démolies.
 Des arches délimitent le volume des stationnements en RDC, elle permettent le libre écoulement des eaux. Les vides ainsi créés seront remplis par de la serrurerie pour sécuriser les accès.

Les limites non occupées par les arches seront sécurisées par une grille à barreaudage de 1m80.

La place sera sécurisée par un portail à barreaudage vertical, hauteur maximale 1m80.

Les accès piétons seront sécurisés par des portillons assortis aux clôtures.

Les deux accès véhicules seront sécurisés par des portes basculantes, elles sont implantés en retrait de 5m par rapport aux façades.



d) Les matériaux et les couleurs des constructions :

Le traitement architectural de l'ensemble des bâtiments est caractérisé par un aspect contemporain :

- un soubassement tramé en RDC, avec une alternance de "pleins" avec des arches enduites en blanc ton pierre et de "vides" avec la serrurerie verticale gris anthracite.
Le socle permet de donner une unité et une identité à l'ensemble du projet.

- un corps de bâtiment rythmé grâce à l'utilisation de volumes de différentes hauteurs et différentes tailles. Une cadence est créée autant dans les formes que dans les ombres générées.
Des volumes rectangulaires s'avancent en premier plan sur toute la hauteur, ils créent un rythme et accrochent la lumière.

- Un dernier niveau en retrait qui réduit la hauteur perçue depuis la rue. Les toitures alternent végétalisation et toiture tuiles à deux pente. Les toitures ajourées permettent de dissimuler les équipements techniques.

On retrouve une unité de traitement de toutes les façades des bâtiments du projet, en termes de langage architectural et de fonctionnement. Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

Pour les façades, les matériaux suivants seront utilisés :

L'enduit, matériau local permet le rapprochement et la cohérence avec les constructions avoisinantes.

Utilisation de deux tons contrastés soulignant le jeu de volumes :

- Enduit clair : Beige - référence Mordoré 232 du nuancier PRB
- Enduit moyen : Taupe - référence Berry du nuancier PRB
- Enduit foncé : Gris anthracite - référence Caucase 232 du nuancier PRB

La serrurerie gris anthracite pour le remplissage des arches.

Le bardage aspect bois habille ponctuellement les façades.

Les menuiseries extérieures seront en PVC de couleur blanche pour les façades en enduit clair et en PVC plaxé gris anthracite sur les enduits foncés.

Les gardes corps sont composés :

- d'un relevé béton (enduit gris)
- de 2 ou 3 lisses intermédiaires (métal laqué gris anthracite)

Les portails et portillons d'entrées seront en acier laqué de couleur anthracite.

Au niveau des toitures, les bâtiments sont couverts selon les zones par des toitures terrasses inaccessibles végétalisées, des toitures tuiles traditionnelles et toitures techniques ajourées permettant de dissimuler les éléments techniques indispensables à la vie du bâtiment (en particulier les groupes VMC et les unités extérieures des pompes à chaleur).

e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer :

Le pourcentage d'espaces verts du projet n'est pas règlementé dans la zone UVa définie au PLU. Afin de maintenir la compatibilité sanitaire définie dans l'Analyse des Riques Résiduels Prédictive, il est nécessaire de recouvrir l'ensemble de la superficie non bâtie par des matériaux d'apport sains externes au site, d'une épaisseur minimal de 30cm ou bien recouvert par du revêtement artificiel (enrobé, pavés...)

Les espaces libres de toutes constructions, sont traités et plantés afin de créer un cadre de vie agréable pour l'ensemble des logements, ils créent convivialité et qualité de vie (voir notice paysagère).

Une attention particulière est portée à l'aménagement paysager, tous les espaces non occupés par des constructions sont aménagés en espaces verts.

Les plantations et les aménagements paysagers du projet sont précisés sur le plan de masse (PC 2a) et dans la notice paysagère.

Les cheminements piétons sont contrastés par rapport à la voie, ils assurent la liaison entre des différentes entrées du projet, les stationnements et les bâtiments.

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

Accès au terrain :

Deux accès véhicules sont créés afin d'accéder aux stationnement en RDC :

- Une entrée/sortie sur la rue Mireille
 - Une entrée/sortie sur la rue de la Roubine du Roy.
- Les portails sont en retrait pour ne pas gêner la circulation?

Pour les piétons, plusieurs accès possibles :

- A l'ouest, sur la rue Mireille, pour accéder aux halls des bâtiments B et C
- A l'est, sur la rue de la Roubine du Roy, pour accéder aux halls des bâtiments D et E
- Au sud, à l'angle des deux rues, pour accéder au halls des bâtiments A et F et aux locaux d'activité.

Accès par le service de ramassage des ordures ménagères :

Le projet prévoit 2 locaux pour le stockage des ordures ménagères :

- un local de 18.9 m² au RDC du bâtiment A
- un local de 23 m² au RDC du bâtiment E.

Les locaux sont dimensionnés en fonction du nombre d'habitants et positionnés de manière à faciliter l'accès aux services de ramassage et aux usagers de la résidence.

Stationnements :

Il est assuré uniquement en RDC.

Véhicules automobiles :

Le PLU impose un minimum de 153 places :

- 1 place / 60m² de SP pour les logements accession, soit 91 places
- 1 place / logement social, soit 36 places
- 1 place / 60 m² pour les locaux d'activités, soit 26 places

Le projet prévoit **224 places** :

- 93 places pour les logements accession
- 36 places pour les logements sociaux
- 95 places pour les locaux d'activité

Soit 71 places de plus que la règlementation.

Deux roues :

Le PLU impose :

- 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 50m² de SP, sinon 1 place
- 65 T2 = 65 places
64 T3/T4 x 2 = 128 places
- Pour les locaux d'activités : 5% de la capacité du parc avec un minimum de 10 places, soit 10 places
TOTAL PLU = 203 PLACES

Le projet prévoit :

- 193 places pour les logements
 - 27 places pour les locaux d'activité
- TOTAL PROJET = 220 PLACES, soit un surplus de 17 places.

SCCV ARLES RUE MIREILLE
C/O VINCI IMMOBILIER
Le Sextius - 345 Avenue WA Mezan
CS 70888
3627 AIX EN PROVENCE CEDEX
Siret N° 880 105 208 000

ATELIER EMPREINTE
DELOFRE - LECUBIN - PERROT
ARCHITECTES ASSOCIES
www.empreinte-architectes.com
T. 04 42 08 96 54 - F. 04 42 08 94 79
ESPACE MISTRAL - 297 Av du Mistral
Bât A - ATHELIA IV - 13600 LA CIOTAT
S.A.R.L au capital de 150.000 € - SIRET : 440 410 561 00037
Inscription à l'Ordre : S 05020 - CODE NAF : 7111 Z