

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

PC4

Le projet présenté dans cette notice consiste en la construction de :

- 200 logements, répartis en « pôles de vie » composés de petits bâtiments collectifs en R+1 et R+2, en maisons individuelles mitoyennes avec sur certaines zones des parkings souterrains. Les 200 logements sont répartis en 68 logements LLS, 13 logements BRS, 119 logements à l'accession libre.
- De bureaux comprenant un espace de coworking, destinés aux associations, d'un local permettant d'accueillir une chaudière urbaine à bois (sous maîtrise d'ouvrage de la métropole Aix-Marseille) qui alimentera une partie du projet.
- D'un parc multi usages comportant différentes zones, fonctions et thématiques : Oliveraie, prairie, potager, prairie événementielle, placette, belvédère, foirail, parc paysager.

Le projet s'inscrit en zone 1AU1, sur un terrain situé sur la commune de Coudoux, au lieu-dit La Plantade.

Le terrain est issu d'une division de la parcelle AM 119, (dp 01311821F0011) la nouvelle parcelle est AM 119 P1 lot A pour une surface de 46 229m². Il est bordé à l'Ouest par la route de Velaux (D20), au Nord par un chemin piétonnier et la D19 au Sud et à l'Ouest par des chemins privés.

Le terrain est situé dans un environnement périurbain à proximité immédiate de la densité bâtie proche du centre-ville. La Route de Velaux agit comme une frontière entre la ville et le tissu pavillonnaire dense à l'Ouest de la route et le côté Agricole à l'Est marqué par l'oliveraie du terrain d'assiette et le domaine viticole de Saint Hilaire mitoyen au projet.

Le terrain assiette du projet est dépourvu de toute construction.

Ce projet comporte 180 logements collectifs et 20 maisons individuelles mitoyennes.

Chaque bâti est repéré par des lettrages allant de A à U.

Le tout est organisé suivant un système viaire en 10 pôles de vie regroupant une diversité de logements, allant de l'individuel au collectif.

Texte réglementaire :

- article R. 431-83 du code de l'urbanisme

ETAT INITIAL DU TERRAIN

<i>L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les</i>	<u>LES ABORDS</u> Le terrain est cerné par des voies de circulation publiques (D20 et D19) et privées (chemins de terre desservant les parcelles et exploitations voisines). Il est desservi à l'Ouest par la route de Velaux (D20), et au Sud et à l'Ouest par un chemin privé desservant également les propriétés agricoles environnantes. L'environnement proche est de type périurbain à l'Ouest du terrain par des
---	---

<i>éléments paysagers existants :</i>	maisons individuelles denses sur des petits terrains et répondant à un maillage viaire orthogonal et dense. Au Nord, à l'Ouest et au Sud du terrain, un environnement agricole prédomine avec notamment le domaine viticole Saint Hilaire. Le terrain a une déclivité quasi régulière suivant un axe Nord – Sud, avec le Nord en partie supérieure. <u>CONSTRUCTIONS EXISTANTES</u> La surface du terrain de 46 229 m² ne présente aucune construction existante. <u>VEGETATIONS EXISTANTES</u> Le terrain, est composé d'une oliveraie, de quelques vignes évoluant vers une friche et de quelques arbres.
---------------------------------------	--

INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

<i>L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé :</i>	Le projet se situe en zone 1AU1, sur la commune de Coudoux. Il est composé de 10 groupements de logements constituant des pôles de vie. Ces logements collectifs généralement en R+2, ponctuellement R+1, varient entre 6 mètres et 10 mètres à l'égout conformément au règlement d'urbanisme. Compte-tenu de l'opération d'ensemble 30% des bâtiments peuvent se situer entre 10 et 13 mètres suite aux adaptations du terrain. Chaque construction dispose d'un accès indépendant depuis les voies internes au projet par l'intermédiaire de chemin piétonnier en stabilisé ou des zones de stationnement. Seuls quelques espaces remarquables dans les venelles marqueront les entrées et seront traités en béton désactivé ou matériaux équivalents. Le projet par son organisation en plan masse et sa composition offre des densités différentes. Nous pouvons considérer le tènement foncier suivant 3 tranches longitudinales juxtaposées et traversant le terrain du Nord au Sud : - Sur la partie Ouest le long de la route de Velaux, nous avons une phase bâtie avec en front de la départementale 20, des constructions collectives en R+2 et des maisons mitoyennes en R+1 puis en second rideau, des logements collectifs en R+2 bordant le parc. - Sur la partie centrale, le parc urbain avec ses aménagements (voir plan paysager) - Sur la partie Est, des ensembles bâtis collectifs en R+2 et des maisons mitoyennes en R+1. Le projet présente une densité hétérogène entre les zones bâties et la zone centrale de parc. L'ensemble des constructions dispose à proximité des zones de stationnement en surface, en sous terrain ou sous grange permettant d'avoir une répartition cohérente des stationnements en fonction des usages et des
--	---

diverses densités.

Les places de stationnement sont réparties par zones avec un total de : 146 places en sous-sol, 237 places en surface dont 20 places en surface dans une grange à voitures soit un total de 383 places.

Les stationnements prévus en surface, au nombre de 237 places au total, sont répartis sur toute la parcelle sous forme de petites poches entourées d'espaces végétalisées.

Dans le cadre du présent projet, une voie est créée se connectant à la D20 à l'angle Sud-Ouest du terrain pour longer la limite Sud, la limite Est et venir se raccorder à l'angle Nord-Est du terrain au niveau de la D19. La longue voie de desserte du projet à double sens permet de desservir les différents espaces de vie et poches de stationnement.

Les pôles de vie situés sur la bande Est seront eux desservis directement par raccordement sur la D20.

Les bâtis A, F, G, N et S sont dédiés au logement social, les bâtis T et U à du logement BRS. Le reste des logements sera en vente libre.

La répartition des logements est établie de la manière suivante :

- 87 T2
- 86 T3
- 27 T4

Soit un total de 180 logements collectifs et 20 maisons individuelles.

Ces logements groupés ont une hauteur inférieure ou égale à l'égout de 9m en R+2, la majorité des volumes étant en R+2 et d'autres en R+1.

La volumétrie des bâtiments envisagée tient compte des constructions et habitations voisines. A ce titre, les bâtiments projetés aux abords de la route de Velaux sont en R+1 et R+2, soit des volumes adaptés au tissu urbain de la zone.

La surface totale de plancher créée est de 13 285,86 m², répartie comme suit :

- Bâtiment A : 15 logements LLS = 852,42 m²
- Bâtiment B : 14 logements accession = 909,12 m²
- Bâtiment C : 14 logements accession = 818,62 m²
- Bâtiment D : 14 logements accession = 820,19 m²
- Bâtiment E : 14 logements accession = 818,62 m²
- Bâtiment F : 14 logements LLS = 820,19 m²
- Bâtiment G : 12 logements LLS + Locaux bureaux et coworking = 815,51 m² + 260 m² ERP
- Bâtiment H : 6 logements accession = 404,10 m²
- Villas I, J, K, L, M, R : 16 logements accession = 1577,12 m²
- Villas U : 4 logements BRS = 394,28 m²
- Bâtiment N : 12 logements LLS = 917,60 m²
- Bâtiment O : 14 logements accession = 818,21 m²
- Bâtiment P : 12 logements accession = 917,60 m²

	▪ Bâtiment Q : 15 logements accession = 852,42 m² ▪ Bâtiment S : 15 logements LLS = 852,42 m² ▪ Bâtiment T : 9 logements BRS = 711,88 m²
<i>L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants :</i>	Le projet s'adapte au plus près du terrain naturel qui présente une légère déclivité suivant l'axe Nord-Sud. La composition architecturale de ce projet d'ensemble s'exprime notamment avec des toitures à double pente classique, tuile marseillaise avec des pentes biaises caractéristiques du projet. Ces jeux de toitures à deux pans avec des débords de toiture habillés de bois ou de tôles métalliques couleur bois en sous-face, des lignes d'égouts en pente animent les volumes des constructions et leur donnent une identité propre. Les toitures seront recouvertes de tuiles marseillaises dans un souci d'intégration à l'environnement et de finition en rive de toiture, évitant les relevés d'acrotère. Les balcons et loggias sont traités à l'intérieur du volume principal qui rythme les façades par des jeux de pleins et de vides avec des proportions différentes. Vides et pleins participent ainsi au dessin varié des façades. Des encadrements horizontaux en pierre de type cénia viendront accentuer et marquer ces notions de vides et de pleins. Le projet présente, dans son ensemble, une unité d'aspect et de matériaux et respecte les gabarits du tissu péri urbain de type rural dans lequel il s'inscrit.
<i>Le traitement des constructions, végétations ou aménagements situés en limite de terrain :</i>	De manière générale, le terrain ne sera pas clôturé dans son ensemble, car le projet s'inscrit dans une continuité urbaine, comme un nouveau morceau de ville. Chaque zone bâtie sera clôturée suivant : - Des murs bahuts bas (20 à 40cm) surmontés de grillage à maille rigide noire. - Des murs bahuts hauts (100 à 140cm) de hauteurs variables pouvant être surmontés ponctuellement de claustra en bois à lames verticales. La végétation du projet sera composée d'essences locales, une grande partie des oliviers sera replantée et préservée. Pour le reste des variétés la note paysagère présente le projet d'espaces verts. Les jardins privatifs seront engazonnés. Les espaces verts et plantations de hautes tiges seront traités de façon à limiter l'impact visuel des espaces de stationnement extérieurs. Le parc sera fortement végétalisé. Les différents espaces dédiés

	comporteront des compositions végétales organisées et caractéristiques de leurs fonctions. Les alignements, les directions reprendront toutes les écritures des exploitations agricoles environnantes. La déclivité du terrain sera exploitée pour agrémenter le parcours, créer des perspectives et des points de vue.
<i>Les matériaux et les couleurs des constructions :</i>	Les façades seront traitées en enduit rustique et dans des teintes chamois, comportant 3 variations nommées e1, e3 et e5 Ponctuellement des encadrements, des piliers, des soubassements, des entrées de bâtiments seront traités par un parement pierre de type Cénia venant donner du rythme et un surplus de matière au bâti. Les menuiseries seront réalisées en aluminium de couleur gris clair, ces menuiseries auront des volets roulants suivant les cas et les plans de façade. Les terrasses sont équipées de pergolas et des brise soleil à ventelles métalliques de couleur similaire aux menuiseries. Les volets coulissants seront réalisés en aluminium à lames horizontales pleines, la teinte rappellera celle du chêne.
<i>Construction existante :</i>	Aucune construction n'existe aujourd'hui sur l'assiette du terrain.



Cachet de l'architecte :



MANAGEMENT
D'AMÉNAGEMENT
D'ÉQUIPEMENT

À l'initiative "La Triangulaire"
Parc de la Duranne
235 rue Léon Foucault
13100 Aix-en-Provence
Téléphone : 04 42 24 42 02
Fax : 04 42 24 32 41
E-mail : contact@vav-atc-architecture.com
Site : www.vav-atc-architecture.com

COUDOUX PLANTADE
33, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS
RCS Paris 904 828 978
Adresse de correspondance :
SPIRIT PROVENCE
26, rue de la République CS 90546
13215 MARSEILLE Cedex 02
RCS Marseille 838 684 989

