

Maître d'ouvrage : SAS THECAMP.I
Opération : Construction d'un bâtiment mixte de restauration et de bureaux
Adresse du projet : 550 Rue Denis Papin
13100 AIX-EN-PROVENCE

Agence QUADRARCHI
35 Rue Emilien Gautier
13290 Aix en Provence
Tél : 04.42.52.98.48
secretariat@quadrarchi.com

NOTE D'ACCOMPAGNEMENT DECRIVANT LE PROJET

du 09/01/2024
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

PREAMBULE

Le projet est situé sur la commune d'Aix-En-Provence, au sein du Technopôle de l'environnement Arbois-Méditerranée et aux abords du Plateau de l'Arbois. Le terrain, représentant 70 041 m² de ce tènement, est composé de trois parcelles cadastrées : 000 KT 173 (4 600 m²), 000 KT 175 (22 222 m²) et 000 KT 177 (43 219 m²). Le terrain est inscrit dans la **zone 1 AU2 - UE** du PLU approuvé le 23 juillet 2015 – modification simplifiée n°2 approuvée le 20 octobre 2022. **Secteur destiné à un urbanisation future en continuité des pôles urbains existants.**

L'objet du présent dossier de demande de Permis de Construire concerne la construction d'un bâtiment mixte de restauration accessible au public et de bureaux non accessibles au public. Le projet composé de quatre niveaux allant du rez-de-jardin au R2 (Rooftop) est d'une surface de plancher totale de 2 617 m².

Il est à noter que les bâtiments et les aménagements du site existant, *The Camp*, restent inchangés. **A l'exception : du bâtiment, dit Popup House, démolit car situé sur la zone de projet et de certains abords de la zone du projet (aménagements paysagers, rampes).** La présente demande de permis de construire vient compléter et s'ajouter au complexe *The Camp* et non le modifier.

ETAT DES LIEUX

Etat initial du site et de ses abords

Actuellement, le site est un terrain bâti constitué du complexe *The Camp*. Celui-ci comprend des espaces de bureaux, de formations, de séminaires et des hébergements hôteliers. Sur la zone du projet, au Sud-Est du site (parcelle 000 KT 177), est aujourd'hui situé un bâtiment dit la *Popup House* qui sera démolit en totalité afin d'accueillir la future construction faisant l'objet de la présente demande de permis de construire.

Les accès au site se font depuis la Rue Denis Papin, en limite Sud-Est, par le biais d'une voie aménagée sur les terrains du Syndicat mixte de l'Arbois. Deux portails d'accès permettent, l'accès, l'ouverture et la fermeture du site.

L'ensemble des limites du terrain sont closes par un grillage et donnent sur des limites séparatives.

Le site est entouré de voies d'une largeur de 4 mètres destinée pour la Défense des Forêts Contre l'Incendie (pistes DFCI). Une voie traversant le site du Sud au Nord est destinée également à cet effet grâce à des portails d'accès DFCI. Il est important de notifier que le site existant prend en compte d'importants dispositifs contre les risques de feux de forêts : pistes DFCI, poteaux incendies sur site, aires de stationnements échelles, voies pompiers, citerne de défense incendie. Ces dispositifs resteront inchangés.

PROJET

Accès

Les bâtiments et les aménagements existants du site ne sont pas concernés et restent inchangés. Il est question ci-dessous du bâtiment projeté et de ses abords faisant l'objets de la demande de permis de construire.

Dans le cadre du projet, les deux accès existants en lieu et place du site en limite Sud-Ouest se faisant depuis la Rue Denis Papin restent conservés et inchangés. Ces accès permettent d'y accueillir les entrées et les sorties du public, du personnel et des pompiers du site. Les voies existantes dédiées à cet effet sont traitées en matière naturelle type gravier et restent inchangées, à l'exception de l'aménagement du sol à deux endroits sur ces voies (type rampe à 5 % de pente). Ces deux aménagements sont situés sur la voie existante au Sud-Ouest et au Nord-Ouest du bâtiment projeté, les largeurs de voies existantes sont conservées et inchangées (soit 5 mètres de large), les matériaux drainants et perméables du sol existant sont conservés, en outre seul un aménagement des niveaux du sol est projeté.

Concernant l'accès le plus proche du bâtiment projeté, cette entrée est composée d'un portail à deux portes battantes permettant de fermer le site. Ce portail sera toujours en position ouverte aux heures d'ouverture du bâtiment. Il est à noter que ce portail et le mur d'accompagnement sont existants et restent inchangés.

L'accès depuis l'entrée du site jusqu'au bâtiment projeté ce fait soit :

- En véhicules depuis l'entrée du portail le plus proche jusqu'aux places de stationnements dédiées (places existantes implantées en périphérie du site ou places projetées situées dans le parking couvert et largement ventilé au niveau RDC du projet : +0.00 m / +150.00 NGF) ;
- A pieds via les cheminements sécurisés piétons existants adaptés aux personnes à mobilité réduite. Ou par les cheminements piétons créés dans le cadre du projet auront une largeur minimale de 1m50 (cheminement stable et non meuble, pente inférieure à 5%, ressaut maximum de 2cm et dévers maximum à 2%). Les personnes à mobilité réduite ont la possibilité de faire demi-tour en chaque point où un itinéraire est possible et devant les portes d'entrée desservies par le cheminement accessible.

Pareillement à ce jour, le stationnement et les manœuvres de l'ensemble des véhicules s'effectueront in situ. Aussi, aucune aire de retournement est à prévoir, car aucun cul-de-sac n'est présent sur le site. Des voies pompiers et des aires de stationnements sont déjà existantes sur le terrain d'assiette.

Stationnement

Tout d'abord, l'ensemble du site compte au total :

- A l'état existant : 145 places de stationnement au total dont 13 places adaptées au stationnement des personnes à mobilité réduite à destination de l'hébergement hôtelier et du bureau pour 8 183 m² de surface de plancher au totale ;
- A l'état projeté : 145 places de stationnement dont 12 places adaptées au stationnement des personnes à mobilité réduite à destination de l'hébergement hôtelier, du bureau et du commerce pour 10 634 m² de surface de plancher au totale (dont 20 places affectées au bâtiment projeté).

Aussi, il est à noter que le projet prévoit de déplacer 50 places de stationnement existantes, actuellement situées sur la zone du projet. Les 50 places de stationnement seront conservées et translatées :

- 20 places seront déplacées au niveau rez-de-chaussée du nouveau bâtiment projeté (parking largement ventilé, couvert et ouvert). Ainsi, le bâtiment projeté compte l'implantation d'un parking couvert, ouvert

et largement ventilé situé au niveau RDC (+0.00 m / +157.00 NGF). Ce parking compte accueillir 2 places de stationnement existantes déplacées dont 2 places PMR. Ces places handicapées sont prévues à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment projeté où un ascenseur et un escalier permettent de rejoindre les niveaux (ces places accessibles aux personnes à mobilité réduite mesurent 500 x 330cm et répondent aux normes d'accessibilité). Aussi, deux bornes de recharge pour véhicules électriques sont prévues dans le cadre du projet au niveau du parking largement ventilé. Elles seront à proximité immédiate des deux places PMR, accessibles également aux places juxtaposées le cas échéant.

Et,

- 30 places seront déplacées en continuité de celles existantes en périphérie Nord-Est du site. Ces places de stationnement seront comme à l'état existant : couvertes de treilles végétales et le revêtement au sol de drainant et perméable, afin de minimiser l'impact de ces dernières dans le paysage naturel du site. Ces places seront identiques à celles existantes sur le site.

Côté réglementaire, pour les constructions à usage de bureau, commerce, hébergement hôtelier le règlement PLU impose 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Pour 10 634 m² de surface de plancher totale projetée de bureau, commerce et hébergement hôtelier il faut donc à minima $10634/100 = 107$ places de stationnement sachant que le projet en compte au total à l'état projeté 145 dont 12 places répondent aux normes PMR. Le site répond donc largement à ce point réglementaire. Il est à noter, que les places excédantes répondent aux besoins du site. Ainsi, aucune place de stationnement n'est créée car le site est largement excédentaire, comme évoqué ci-dessus.

Concernant le stationnement des vélos, le règlement du PLU impose pour les nouvelles constructions une surface de stationnement vélos qui ne doit pas être inférieure à 1.5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce. Il faut donc à minima pour le bâtiment projeté faisant l'objet de la demande $(2617 \times 1.5 / 100) = 39.25$ m² de surface de stationnement vélos sachant que le celui-ci projette un local vélo de 41.25 m² au niveau du rez-de-chaussée (+0.00 m / +157.00 NGF). Ce local est facilement accessible depuis l'accès existant, il est couvert, clos et sécurisé.

Implantation et organisation des constructions

Les bâtiments existants du site ne sont pas concernés et restent inchangés. Il est question ci-dessous du bâtiment projeté et de certains de ses abords faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Le premier bâtiment projeté mesure 85.40 m par 20.82 m et 83.10 m par 35.63 m.

L'implantation respecte les préconisations architecturales du PLU. Le bâtiment projette une hauteur d'acrotère à +10.40 mètres (+160.40 NGF) et une hauteur la plus élevée en tout point de la construction par rapport au portique en alucobond le plus élevé à +12.18 mètres (+162.18 NGF). La hauteur de la construction est inférieure à la hauteur prescrite au PLU de 13 mètres de haut maximum.

Le bâtiment conçu d'un seul tenant est composé de quatre niveaux :

- Niveau Rez-de-jardin (-2.80 m / +147.20 NGF) comprend les espaces de stockages, réserves et locaux techniques de la restauration ;
- Niveau Rez-de-chaussée (+0.00 m / +150.00 NGF) comprend une première salle de restauration et un parking largement ventilé dédié à cet effet ;
- Niveau R1 (+3.50 m / +153.50 NGF) comprend une deuxième salle de restauration et des bureaux non accessibles au public ;
- Niveau R2 (+7.00 m / +157.00 NGF) comprend le Rooftop.

Il est à noter que le projet prend en compte les prescriptions de la proximité de l'Aérodrome d'Aix-Les-Milles, impliquant des contraintes de hauteur supplémentaires. Le tènement est situé sur un côté du cône d'envol décrit par la DGAC obligeant une hauteur de construction inférieure comprise entre +162.00 NGF et +172.00 NGF. Le projet étant situé sur la moitié supérieure de ce cône d'envol soit à +167.00 NGF, celui respecte les prescriptions de servitude (hauteur maximale du projet située à +162.18 NGF).

La construction respecte également la réglementation en vigueur vis-à-vis de l'implantation et des prospects du bâtiment :

- Les façades Sud-Est et Nord-Est, parallèles aux limites séparatives, considèrent un retrait supérieur à la moitié de la différence d'altitude entre la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative sans être inférieure à 5 mètres (H/2 et min. 5m). Ces façades opèrent un retrait de 10.28 mètres au minimum et de 19.77 mètres au maximum.
- La façade Sud-Ouest parallèle à une construction existante du même site, opère une distance au moins égale à 5 mètres de celle-ci.
- La façade Nord-Ouest donne à voir sur le site et est implantée à une distance largement supérieure aux règles du PLU par rapport au bâtiment du même site.

Emprise au sol

D'après le PLU, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain d'assiette. Pour 70 041 m² de surface totale de terrain, il est donc autorisé au maximum 35 050.50 m² d'emprise au sol.

Le site The Camp compte :

- Actuellement, une emprise au sol totale de 9795 m² ;
- A l'état projeté, une emprise au sol totale de 11 669 m².

L'emprise au sol projetée est largement inférieure au seuil autorisé.

Il est à noter que le bâtiment projeté faisant l'objet de cette demande de permis de construire, projette une emprise au sol supplémentaire de 2 087 m².

TABLEAU RECAPITULATIF D'EMPRISE AU SOL DU SITE THE CAMP :

EMPRISE AU SOL EXISTANTE	9 795 m²
EMPRISE AU SOL SUPPRIMEE (DEMOLITION POPUP HOUSE)	(-) 213 m ²
EMPRISE AU SOL PROJETEE OBJET DE LA PRESENTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	(+) 2 087 m ²
EMPRISE AU SOL TOTALE PROJETEE	11 669 m²

Aspect extérieur et intégration du projet dans le paysage

Les bâtiments existants du site ne sont pas concernés et restent inchangés. Il est question ci-dessous du bâtiment projeté et de certains de ses abords faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Le bâtiment s'intègre ainsi parfaitement dans le paysage innovant de son site existant, *The Camp*, ainsi qu'à l'échelle du Technopôle de l'environnement Arbois-Méditerranée et du Plateau de l'Arbois en empruntant à la fois un vocabulaire architectural et paysager du site alentour.

Afin de donner une volumétrie générale harmonieuse, l'ordonnancement des ouvertures et la modénature des façades ont été travaillées de manière à donner un rythme et un élan au site. Dans le même esprit et dans un souci de valorisation du site, il est apparu essentiel de marquer des points de vue et de réaliser un traitement qualitatif des façades sur le paysage alentour, comme venir cadrer sur la Sainte-Victoire en façade Nord-Ouest. Aussi, les colorimétries des façades projetées s'inspirent de la matière grise locale du territoire :

- Les nuances de gris reprennent les pierres affleurantes du plateau calcaire ;
- Les cadres en acier corten prennent source dans la terre argileuse du site.

(Cf. Façades et insertions du PC).

Les façades sont ainsi constituées des matériaux suivants :

- Enduit peint clair ;
- Portiques en alucobond, colorimétrie en dégradée allant de la valeur du noir jusqu'au blanc (structure métallique) ;
- Cadres en acier corten (structure métallique) ;
- Soubassements en pierres ;
- Garde-corps en verre ;
- Screens aluminiums fixes (brise-soleil), colorimétrie en dégradée allant de la valeur du noir jusqu'au blanc
- Treilles métalliques pour végétation grimpante en façade.

Les menuiseries extérieures sont métalliques à rupture de pont thermique et double vitrage. Leurs teintes sont identiques à celles des serrureries : RAL 9011. Le choix de la gamme de gris foncé, tonalité à privilégier dans le règlement en vigueur, est une expression des valeurs et modes de vie de notre époque : sobriété et élégance. Par ce choix, les façades seront mises en valeur et dans une même harmonie colorimétrique.

Les couvertures sont constituées d'un complexe d'étanchéité clair aux faibles pentes sur support béton, masquée par des acrotères horizontales périphériques. Au-dessus de l'ensemble de ces couvertures se développe un squelette constitué de portiques alucobond. Des centrales photovoltaïques sont implantées sur ce squelette afin de porter une attention particulière sur l'énergie du site.

Aussi, des terrasses sont projetées sur l'ensemble des niveaux de restauration et de bureau afin d'ajouter une qualité et un confort d'usage au lieu. Le Rooftop au dernier niveau est constitué de jardinière végétalisée en périphérie dans le but de créer une continuité visuelle vers le paysage alentour.

Notice paysagère

Les bâtiments existants du site ne sont pas concernés et restent inchangés. Il est question ci-dessous du bâtiment projeté et de certains de ses abords faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Le bâtiment projeté a très peu d'impact sur le site existant et son paysage. Comme évoqué ci-dessus les aménagements extérieurs et paysagers restent inchangés, à l'exception des abords périphériques du bâtiment projeté qui seront traités qualitativement en espaces verts de pleine terre. Le peu d'aménagements paysagers projetés seront à l'image de l'existant : cadre accueillant, respectueux de l'environnement, minimisant l'impact au sol, qualité paysagère tant dans le choix des espaces de pleine terre que dans l'organisation, la gestion de l'eau et l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans le cadre du projet, 7 jeunes arbres en lieu et place de la zone du projet seront transplantés (déplacés) et replantés sur le site. En outre, ces jeunes arbres sont conservés, ils sont de type :

- 5 pins d'alep / parasol de 20 cm de diamètre de tronc :



- 2 tilleuls argentés de 10 cm de diamètre de tronc :



Il est à noter que tous arbres existants sur le site restent inchangés et conservés, à l'exception des 7 arbres évoqués ci-dessus et localisés sur les plans graphiques.

D'après le PLU, les espaces verts sont de pleine terre et doivent représenter sur chaque terrain d'assiette au moins 10 % de la surface totale du terrain. Pour 70 041 m² de surface totale de terrain, il doit y avoir au minimum 7 004.1 m² d'espace vert de pleine terre. Le site The Camp, en projeté au total 37 284 m², ce qui est largement excédentaire aux prescriptions. Il est à noter, que les espaces verts à l'état existant représentent 38 395 m². (Cf. *Tableau Bilan paysager*).

La surface de terrain perméable est de 6 200 m² sur le tènement. Les 43 484 m² de pleine terre (37 284 m²) et de surfaces drainantes des voies de circulation (6200 m²), soit 62 % du tènement, auront la capacité d'infiltrer les eaux pluviales du projet et du site existant. Aussi, le projet viendra se raccorder sur le réseau d'infiltration existant du site (noues et massifs drainants).

Aussi, pour le bâtiment projeté il est prévu un dispositif de récupération d'une partie des eaux pluviales pour assurer l'arrosage des espaces verts afin de créer une autonomie du site en matière d'irrigation.

TABLEAU RECAPITULATIF DU BILAN PAYSAGER :

	ETAT EXISTANT	ETAT PROJETE
SURFACE D'ESPACES VEGETALISES DE PLEINE TERRE	38 395 m ²	37 284 m ²
SURFACES SOLS DRAINANTS	6 577 m ²	6 200 m ²
SURFACES TOTALES PERMEABLES	44 972 m² soit 64 % du site	43 484 m² soit 62 % du site

Gestion des déchets

La gestion des déchets ménagers et du tri sélectif se faisant déjà en interne sur le site existant, aucun local poubelle n'est à créer. Le bâtiment projeté comprendra donc un espace spécifique à cet effet au sein de son niveau rez-de-jardin (niveau technique).

Clôtures

Le terrain existant étant déjà constitué de clôtures grillagées, celles-ci seront conservées et inchangées.



