

COMMUNE DE CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES



**TERRAINS SITUES
LIEU DIT « LE VALLON »
BD JEAN JACQUES ROUSSEAU**

PROJET
D'AMENAGEMENT

La commune est propriétaire d'une entité foncière située au Nord de l'agglomération de CHATEAUNEUF LES MARTIGUES, en bordure du Bd JEAN JACQUES ROUSSEAU d'une superficie cadastrale d'environ 6 893 m² et mesurée de **6 715 m²**

VOISINAGE ET NATURE D'OCCUPATION

Le secteur environnant de l'unité foncière concernée est essentiellement composé de maisons d'habitations de type pavillonnaire.

Le terrain d'assiette confronte :

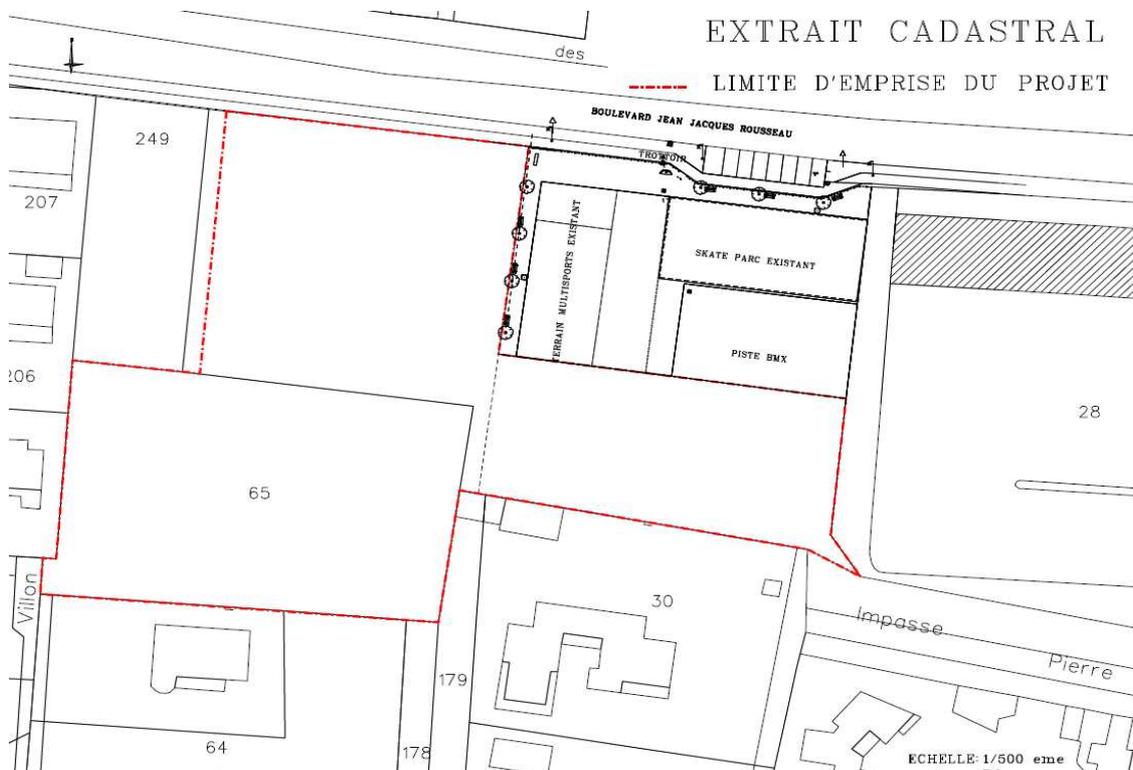
- Au Nord et en partie, le boulevard Jean Jacques Rousseau.
- A l'Est et au Nord en partie, les équipements de jeux (terrain multisports) et le centre de secours des sapeurs pompiers
- Au Sud, des pavillons d'habitations.
- A l'Ouest, des pavillons d'habitations.

Il est actuellement en nature de terrain nu, en friche.

CADASTRE

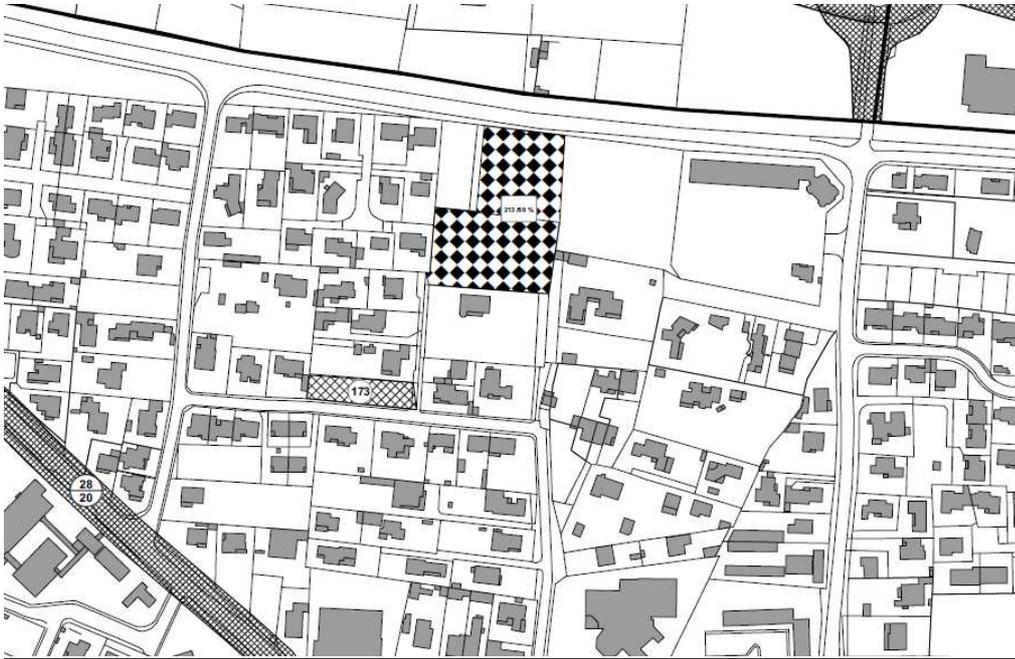
Ces terrains sont cadastrés :

- Secteur AI n°250p pour la partie située au Nord, en bordure du boulevard Jean Jacques Rousseau.
- Secteur AI n°250p pour la partie située au Sud du terrain multi sports
- Secteur AI n°65 pour la partie située au Sud.

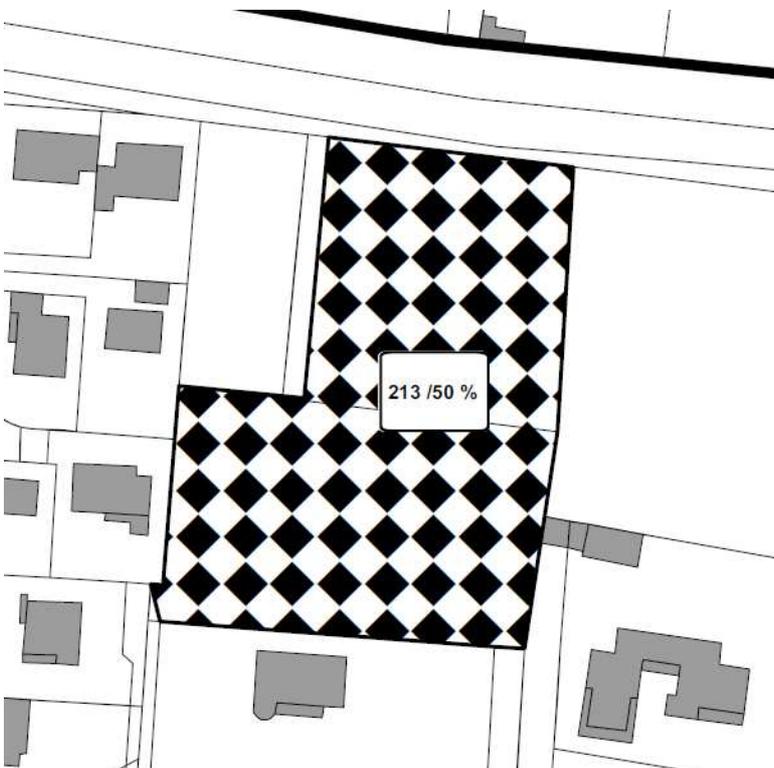


PLAN LOCAL D'URBANISME

Ces terrains sont classés actuellement au PLU en zone **UD « Agglomération souvent discontinue favorisant les constructions pavillonnaires »**, constructions autorisées avec un **COS de 0,30** pour l'habitation.



Une partie de cette unité foncière située à l'Ouest est concernée au PLU par la **réserve d'emplacement N°213 pour la réalisation de construction en mixité sociale avec un minimum de 50% de logements sociaux.**



PROJET D'AMENAGEMENT

Afin d'assurer la mixité urbaine et sociale de cette opération, dans le respect du PLH communautaire et conformément aux dispositions du PLU, il est envisagé la réalisation d'une opération intégrant à la fois :

- Des lots nus destinés à recevoir du petit pavillonnaire individuel
- Un macro lot destiné à recevoir un programme de logements collectifs locatifs sociaux.

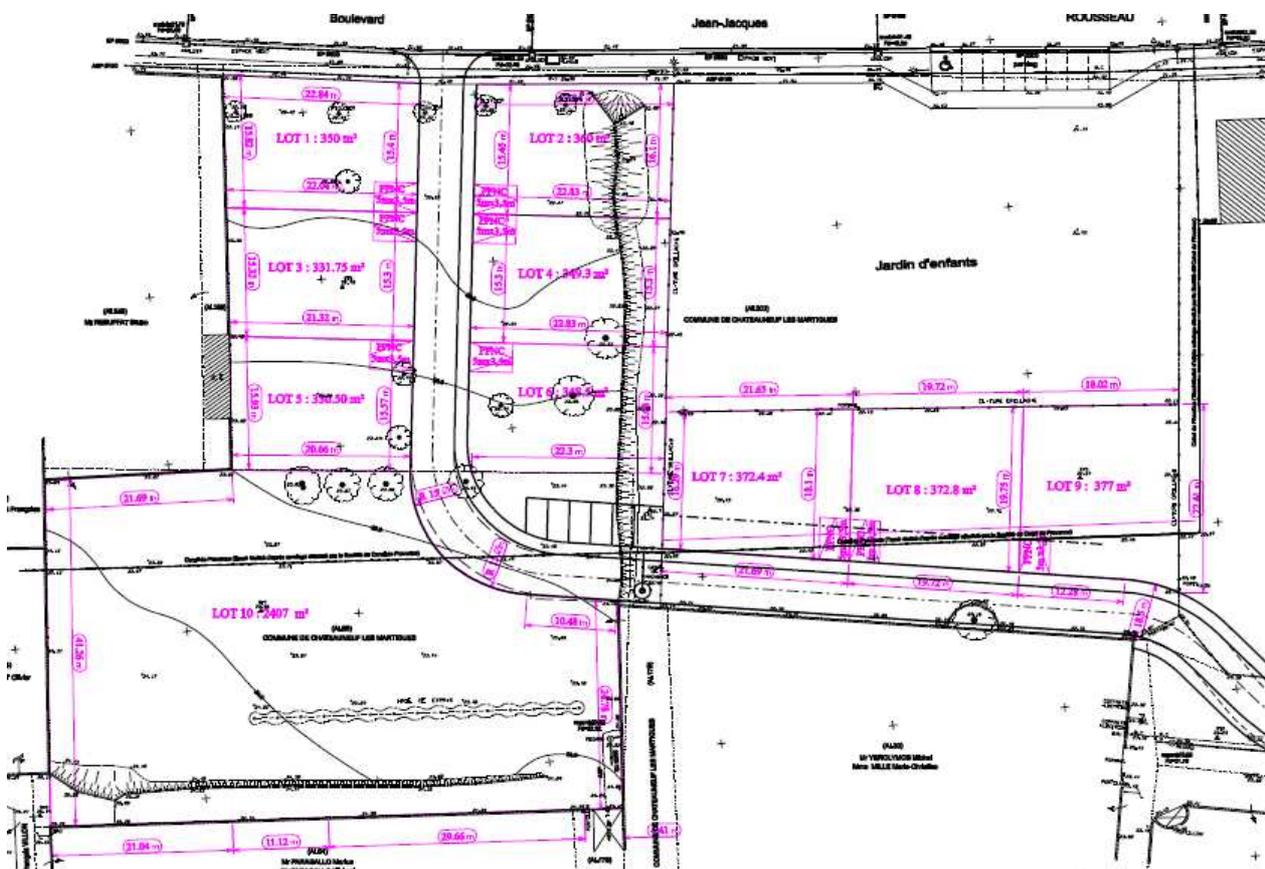
Cette opération trouverait son raccordement au Nord, sur le boulevard Jean Jacques Rousseau, et serait reliée par le Sud Est à la rue Pierre Loti permettant ainsi un bouclage et un maillage intéressant des voiries.

Les terrains seraient raccordés aux réseaux situés à proximité, sous le Bd Jean Jacques Rousseau et même pour certains, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le découpage des terrains issus du projet de division permettrait une opération de 10 lots répartis ainsi :

- **9 lots** pouvant accueillir des maisons individuelles sur des surfaces variant d'environ 331 m² à 377 m²
- **1 lot** d'une superficie d'environ **2 407 m²** situé au Sud de l'opération, destiné à ne recevoir que des **logements locatifs sociaux**.

Le plan masse de l'opération pourrait être le suivant.



Sur l'ensemble de ces terrains, il pourrait être fait application des dispositions de la loi dite « loi MOLLE » ou « loi BOUTIN » et notamment son article 40 qui a modifié l'article L127-

1 du CU qui prévoit désormais la possibilité de délimiter un secteur à l'intérieur duquel la réalisation d'un programme comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite d'une augmentation maximale de 50%.

Une étude plus fine de la constructibilité sur le lot réservé à l'opération dite « sociale » démontre la possibilité de créer en un bâtiment en R+2 (hauteur respectant la contrainte actuelle du PLU), **24 logements** locatifs sociaux pour une SHON maximale de **1 591 m²**.

La répartition de la SHON par lot serait la suivante :

N° du lot	Superficie env.	SHON attribuée
1	350 m ²	120 m ²
2	360 m ²	120 m ²
3	332 m ²	120 m ²
4	349 m ²	120 m ²
5	331 m ²	120 m ²
6	349 m ²	120 m ²
7	372 m ²	125 m ²
8	373 m ²	125 m ²
9	377 m ²	125 m ²
10 (Logements sociaux)	2 407 m ²	1 591 m ²
Surface cessible	5 600 m ²	
Voirie et parkings	1 115 m ²	0 m ²
TOTAL	6 715 m²	2 686 m²

Le COS total ainsi appliqué à l'opération s'établirait à : $2\,686 / 6\,715 = \mathbf{0,40}$

Il conviendrait donc de faire application des dispositions de l'article L127-1 du CU pour ce qui concerne le COS de cette opération en le portant de 0,30 à 0,40 pour l'habitation.

La majoration du COS serait donc de **33,33%**

Les autres règles notamment de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol telles que prévues actuellement au règlement du PLU n'ont pas à être majorées dans le cadre de cette opération.

La SHON totale ainsi obtenue sur les terrains d'assiette de l'opération s'établirait donc à :
 $6\,715 \times 0,40 = \mathbf{2\,686\,m^2}$

Elle permettrait la réalisation d'une opération complète, en mixité sociale et urbaine comportant au total **33 logements** dont :

- 9 logements individuels de type pavillonnaire (env. 27% du programme total) et
- 24 logements collectifs locatifs sociaux (env. 73% du programme total)