

**COMMUNE DE SAUSSET LES PINS**

---

---

**Mémoire explicatif et justificatif de modification de la règle de hauteur du PLU  
pour majoration des volumes constructibles autorisés pour les logements  
collectifs locatifs sociaux lieu dit « La Beume »**

---

**14 IX  
2010**

## **1 – Objet du mémoire**

---

Le présent mémoire a pour objet d'explicitier et de justifier la procédure de majoration ponctuelle des volumes constructibles (augmentation de la règle de hauteur) pour les logements collectifs locatifs sociaux dans le secteur lieu dit « La Beaume », conformément à la Loi n°2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

## **2 – Rappel contexte opération**

---

La décision de favoriser la réalisation de logements sociaux de type collectifs locatifs au lieu dit « La Beaume » a été arrêtée par la Commune de Sausset Les Pins sur la base d'une étude de préconisations architecturales et paysagère (« un immeuble caméléon tapi contre la colline ») établie par le CAUE des Bouches du Rhône en Décembre 2007.

La morphologie proposée renvoie aux immeubles à terrasses en gradins, pouvant allier les qualités de l'immeuble collectif et celles de la maison individuelle ...

La Ville de Sausset Les Pins, assistée du CAUE 13 s'est donnée comme objectif de renouveler l'approche morphologique d'une résidence sociale locative située dans un espace libre, où le paysage domine, malgré l'impact des lotissements de maisons individuelles ...

C'est la volonté d'échapper, soit au mini-pavillon R+1 accolé, dans une façon de monotonie incertaine, soit aux immeubles en déficit d'insertion, dans un contexte dominé par l'échelle de l'individuel qui a informé le choix architectural.

Cette typo-morphologie adoptée, préalablement à la consultation des architectes fonde et conditionne la décision de la Ville de Sausset Les Pins de favoriser le logement social locatif sur ce site de « La Beaume ».

## **3 – Opération**

---

<b>Maître d'ouvrage :</b>	ERILIA (bailleur social)
<b>Nombre de logements :</b>	43 logements (du T2 au T5)
<b>Surface hors œuvre nette :</b>	3 700 m <sup>2</sup> shonet
<b>Surface terrain :</b>	16 092 m <sup>2</sup>

#### 4 – Références / Plan cadastral

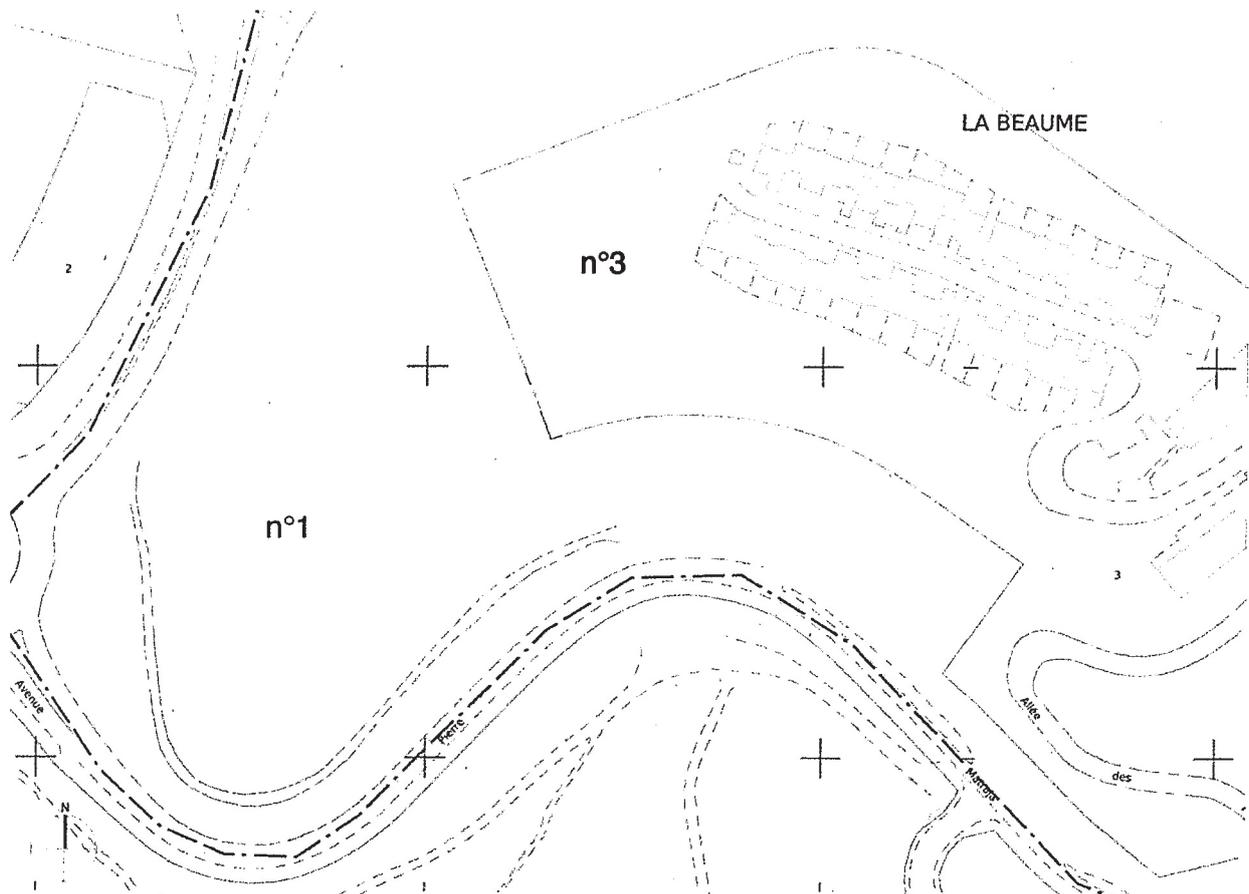
Section AN

Parcelle n°1 pour partie

n°3 pour partie

Parcelle domaine public RD5

Surface : 16 092 m<sup>2</sup>



Extrait plan cadastral – Sausset Les Pins – section AN – éch 1/2000°

#### 5 – PLU Commune de Sausset Les Pins

##### 5.1 Règlement PLU.

Le terrain est classé en zone UD1.

(zone UD : agglomération souvent discontinue, favorisant le pavillonnaire / UD1 Densité forte)

En zone UD1 et UD2, la hauteur en façade est limitée à 7 mètres (mesure prise verticalement au droit de la façade y compris dans le cas de terrain en pente).

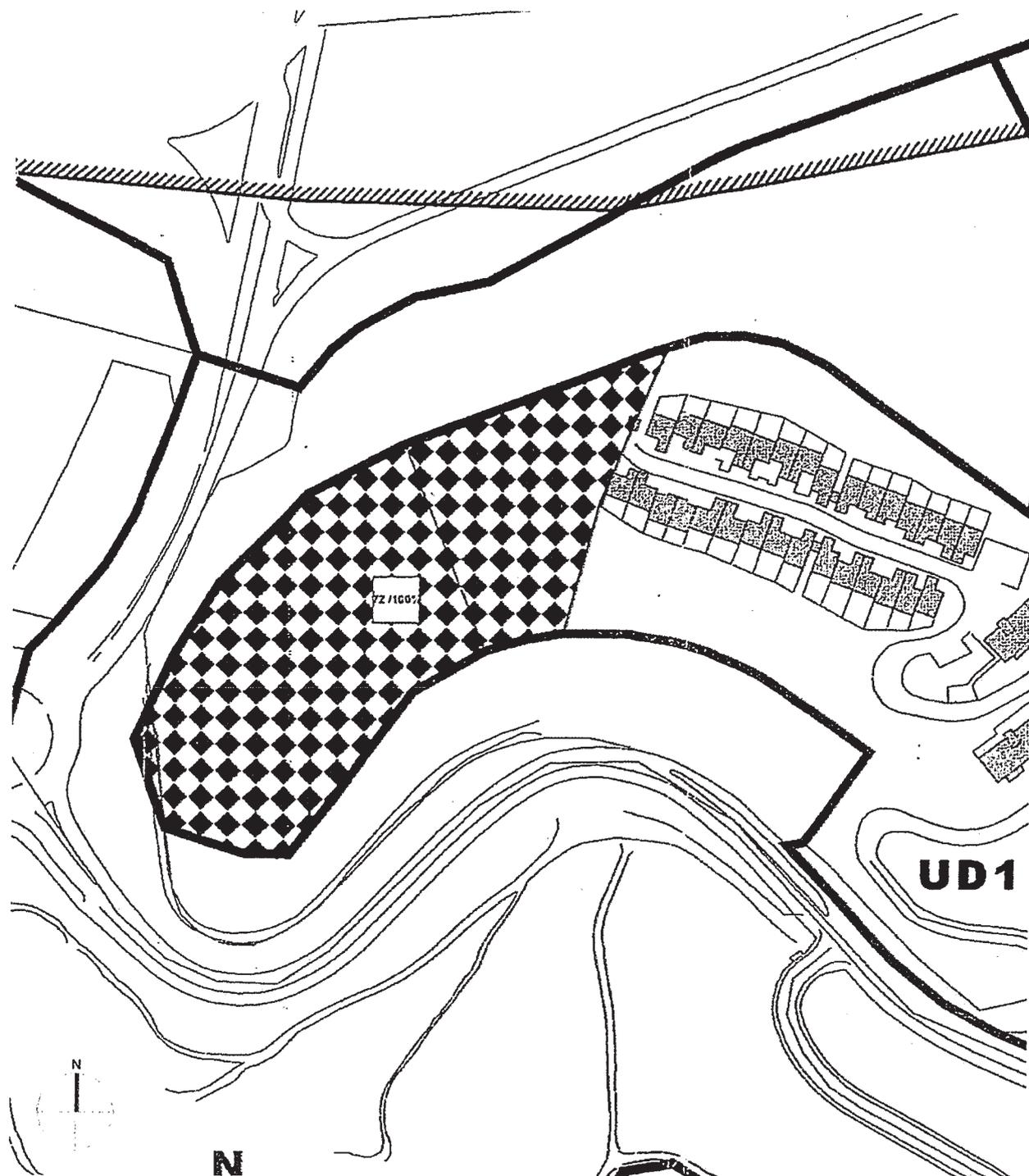
**COS habitation :**

UD1 = 0,35

UD2 = 0,25

## 5.2 Plan PLU.

Le terrain d'assiette du projet est concerné au PLU par la réserve d'emplacement n°72 pour la réalisation de construction en faveur de la mixité sociale avec un minimum de 100 % de logements sociaux.



Extrait document graphique PLU Sausset Les Pins – éch 1/2000°

 Réserve d'emplacement pour mixité sociale

## 6 – Analyse des conditions du projet

Le développement du projet architectural, sur la base des prescriptions paysagères et architecturales établies par le CAUE 13 a permis de questionner l'ensemble des règles du PLU de la zone UD1.

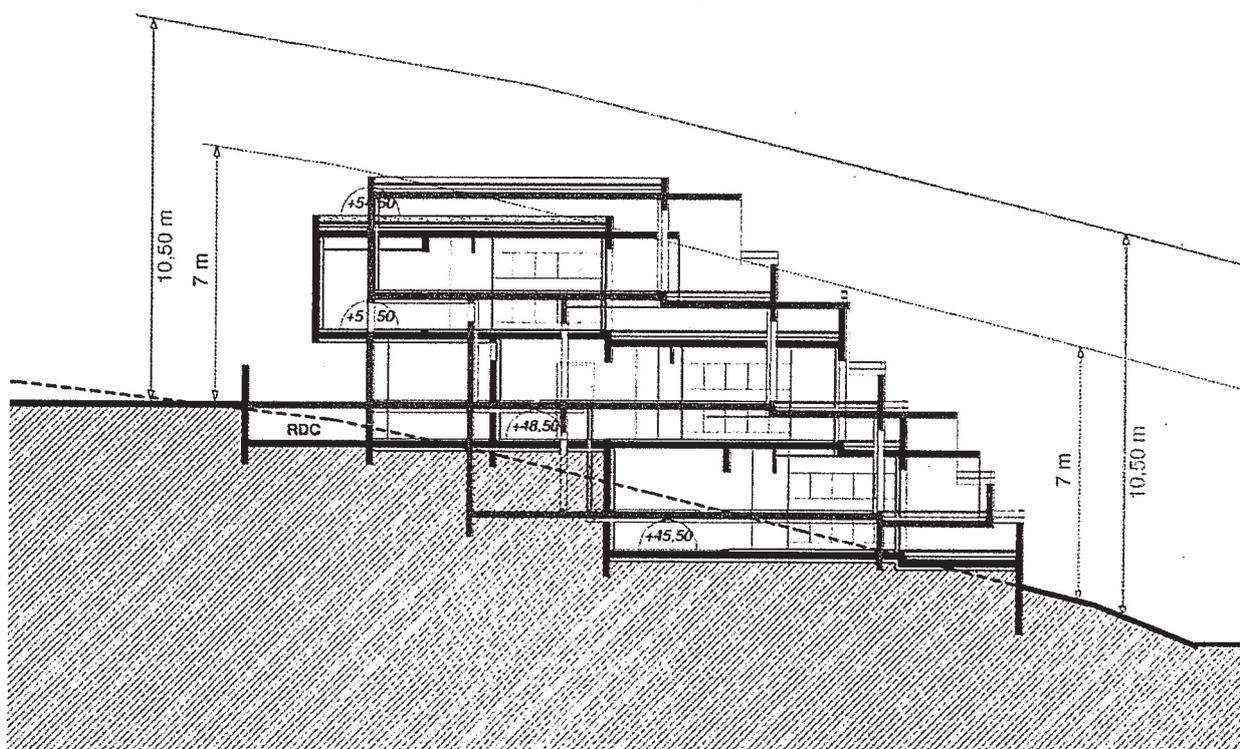
La règle de hauteur, limitée à 7 mètres impose un trop important étalement du gradinage des immeubles à terrasses décalées.

Qui plus est, la mesure verticale pour la mise en place du vélum en cas de terrain en pente, aggrave la limitation de hauteur.

La hauteur actuelle limitée à 7 mètres génère de fait un important étalement/déploiement du bâti gradiné informant une économie constructive non compatible avec le financement du logement locatif social, quelque soit la bonne volonté du bailleur social ERILIA.

Par ailleurs, les études géotechniques réalisées ont permis de confirmer la présence affleurante d'un sol rocheux calcaire dissuasif en terme d'encastrement des gradins dans la colline ...

## 7 – Application de la règle de hauteur modifiée au projet



Coupe transversale type du projet avec gabarit 7,00 m et 10,50 m pris verticalement. – éch 1/200°  
Jean Michel BATESTI Architectes & Associés

**NOTA A PROPOS DE LA COUPE :** la coupe type permet de visualiser l'enjeu d'une augmentation de la hauteur constructible de 7 m à 10,50 m, sachant par avance que la hauteur de 10,50 m ne sera pas atteinte, et de manière générale utilisée que partiellement

## **8 – Explication et justification évolution règle de hauteur du PLU**

La zone UD dans sa définition synthétique mentionne, « ... favorisant le pavillonnaire »...

La décision de promouvoir du logement collectif locatif social sur ce site en zone UD1 à la condition d'éviter le pavillonnaire accolé, dans la recherche d'une typo-morphologie en équilibre entre maison individuelle et immeuble collectif, questionne et met à l'épreuve le règlement de la zone UD1 du PLU.

L'immeuble à gradin suivant le parti en coupe, peut générer d'importants terrassements ... compte tenu d'un sol calcaire à forte résistance, il convient d'adopter un profil en coupe respectant le profil naturel.

Qui plus est, dans l'objectif d'atteindre une certaine rationalité constructive, il convient de resserrer le gradinage de manière à permettre une maîtrise du coût d'édification des logements locatifs sociaux.

Aussi, il importe, pour permettre le développement du projet de résidence collective à gradin pour logements sociaux locatifs à Sausset Les Pins d'autoriser une majoration de la hauteur autorisée conformément à la Loi n°2009-323 en date du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, suivant article L.127.1 du Code de l'Urbanisme.

La majoration est uniquement demandée pour la hauteur, sur la base d'une majoration de 50% portant ainsi la hauteur maximale autorisée de 7 m à 10,50 m.

On notera que la demande de majoration de 50% ne porte pas, ni sur l'emprise, ni sur la densité ou divers gabarits...

On notera par ailleurs que le terrain devant faire l'objet d'une autorisation de majoration de la hauteur de 50% (7 m/10,50 m) fait l'objet d'un emplacement réservé n°72 au PLU, destiné à la réalisation de logements sociaux.