

Convention de Projet Urbain Partenarial

(Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme)

Entre

La communauté urbaine Marseille Provence Métropole

Et

La commune d'Allauch

Et

La SNC Allauch les Tourres

Convention de Projet Urbain Partenarial

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention tripartite est conclue :

ENTRE

La communauté urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par.....son Président en exercice, dûment habilité par délibération n°..... du Conseil de communauté en date du.....2013, transmise au contrôle de légalité.

Ci-après dénommée « **la communauté urbaine** »

D'UNE PART

ET

La Commune d'Allauch, représentée son Maire en exercice, hôtel de ville, place Pierre Bellot, BP 27, 13718 Allauch dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du..... 2013, n°.....

Ci-après dénommée « **la commune** »

D'AUTRE PART

ET

La SNC Allauch les Tourres, dont le siège social est sis 1, rue Albert Cohen, immeuble Plein Ouest, BP 2001, 13322 Marseille cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le n° 520 699 828 000 15, ladite société représentée par son gérant, LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 15.242.354 €, dont le siège social est sis Tour Maine Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75755 Paris cedex 15, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le n° B 722.032.778, ladite société représentée par Olivier ORSUTO, en qualité de Directeur de programmes.

Ci-après dénommés « **les constructeurs** »

D'AUTRE PART

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT

Les constructeurs envisagent, sur le terrain des Tourres, sis chemin du Collet Blanc, commune d'Allauch, Bouches du Rhône (13190), la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction, sur plusieurs parcelles, d'un contenu total de 29 443 m².

L'opération d'aménagement et de construction rend nécessaire la réalisation d'aménagements situés hors du périmètre de l'opération d'aménagement et de construction, et notamment l'adaptation des équipements publics scolaires, des équipements péri scolaires, ainsi que de la nécessaire adaptation des réseaux situés à proximité de l'opération.

En conséquence, en application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, issus de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les parties se sont rapprochées afin de convenir des conditions de mise en œuvre du Projet Urbain Partenarial lié à l'opération d'aménagement et de construction dans la présente convention (ci-après dénommée la « **Convention** »).

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de d'Allauch. A ce titre et au regard de l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme, elle est également compétente en matière de Projet Urbain Partenarial.

Il convient de préciser que bien que de compétence communautaire, le Projet Urbain Partenarial permet le financement d'ouvrages relevant de compétences d'autres collectivités.

Il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 - Objet

La Convention est conclue en application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme. Elle a pour objet de préciser les conditions de la prise en charge financière des équipements publics extérieurs à l'opération dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement et de construction dénommée SNC Allauch les Tourres.

L'opération permettra la réalisation de 209 logements, dont 64 logements sociaux (30,6 %). L'opération est divisée en deux parties :

- une partie nord avec une surface hors œuvre nette réalisée de 1 171 m² (permis de construire déposé)

- une partie sud avec une surface de plancher réalisée de 13 679 m² (permis de construire à déposer)

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement, définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité par un liseré rouge et hachuré sur l'extrait du plan au 1/2000^{ème} ci-annexé (annexe 1).

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière du permis de construire envisagée par **la SNC Allauch Les Tourres** sur la partie Nord telle que délimitée par un liseré de couleur bleue sur le plan au 1/2000ème joint à la présente convention ;
- l'assiette foncière du permis de construire envisagée par **la SNC Allauch Les Tourres**, sur la partie Sud telle que délimitée par un liseré de couleur verte sur le plan au 1/2000ème joint à la présente convention ;

L'assiette foncière de l'opération est constituée par plusieurs parcelles, les constructeurs disposant soit d'un titre de propriété, soit d'une promesse de vente, dont les conditions permettent la réalisation prévisionnelle de 1 171 m² de SHON (surface hors œuvre nette) sur la partie Nord et 13 679 m² de SDP (Surface de Plancher) sur la partie Sud.

L'assiette foncière actuelle de l'opération d'aménagement et de construction se situe dans la section cadastrale suivante :

- Partie Sud de l'opération : commune d'Allauch, section CW, parcelles n° 23 – 24 – 26 – 27 – 306 – 307 – 309 – 463 – 468, pour une contenance de 21 127 m².
- Partie Nord de l'opération, commune d'Allauch, section CW, n° 453p – 457p – 455 – 459 – 461, pour une contenance de 8 316 m².

La superficie totale de l'opération est de 29 443 m

Article 3 - Engagement de la collectivité

La Commune s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics selon la liste et le coût prévisionnel suivants, et selon le calendrier prévisionnel, et sous réserve du constat par la commune du démarrage effectif des travaux autorisés dans les permis de construire, purgés de tout recours. Le délai de réalisation des équipements publics prend effet à partir de la date effective des premiers travaux constatée par la commune.

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL	DATE DE REALISATION
Aménagement voiries : réseau ERDF, réseau FT, éclairage public, réseau eau pluviale, mobilier urbain, maîtrise d'œuvre	280 000 € HT	2013 / 2014
Réseau France Télécom, extension pour desserte du projet des Tourres	40 000 € HT	2013 / 2014
Aménagement hydraulique et pluvial, secteur des Tourres	218 000€ HT	2014 / 2016
Equipements : création de 2,44 classes, renforcement de la cuisine centrale communale	4 950 000 € HT	2016 / 2019
Acquisitions foncières pour le terrain du lycée d'Enco de Botte	1 930 000 € HT	2013
TOTAL	7 418 000 € HT	

Article 4 - Contribution financière des constructeurs

Les constructeurs s'engagent à verser à la commune une fraction du coût des équipements correspondant à la proportion de l'affectation des équipements aux besoins des futurs habitants de l'opération d'aménagement et de construction des Tourres.

Le montant des participations se base sur la réalisation de 1 171 m² de SHON en partie Nord et 13 679 m² de Surface de Plancher en partie Sud.

Le montant arrêté entre les parties est de 116,074 € le m² SHON (surface hors œuvre nette) pour le Nord et de 116,074 € le m² de SDP (Surface de Plancher) pour la partie Sud.

Le montant de la participation demandée au titre du permis de construire déposé sur la partie nord s'élève à **135 923 euros** (1 171m²)

Le montant de la participation demandée au titre du permis de construire déposé sur la partie Sud s'élève à **1 587 777** (13 679 m²)

Le montant global des participations, pour la SHON et la SDP demandée aux permis de construire, est de **1 723 700 €** (un million sept cent vingt trois mille sept cents euros).

Article 5 - Exigibilité de la participation et Modalités de paiement

En exécution d'un titre de recettes émis par la Commune, le constructeur s'engage à procéder au paiement de la participation financière de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

La participation afférente à chacun des permis de construire sera exigible par la commune au démarrage effectif des travaux relatifs à chacun des permis de construire purgé de tout recours.

Le démarrage effectif des travaux sera constaté par un huissier mandaté par la commune.

Le constructeur s'engage à procéder au paiement de la contribution financière mise à sa charge dans le cadre de chaque permis et devenue exigible en application de la présente convention selon l'échelonnement suivant :

- 50% au démarrage effectif et constaté des travaux
- 50%, 12 mois après le démarrage des travaux.

Ainsi :

Pour le permis de construire situé sur la partie Nord :

- 50% au démarrage effectif et constaté des travaux soit un montant de 67 961 euros
- 50% 12 mois après le démarrage des travaux soit un montant de 67 962 euros

Pour le permis de construire situé sur la partie Sud :

- 50% au démarrage effectif et constaté des travaux soit un montant de 793 888 euros
- 50% 12 mois après le démarrage des travaux soit un montant de 793 889 euros

Le délai de versement est d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par la Commune.

▪ Pénalités de retard :

Si le versement n'est pas effectué à l'échéance fixée, il sera appliqué des intérêts moratoires selon le taux en vigueur à la date de versement.

Article 6 - Exonération de la taxe d'aménagement

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de construction, au titre de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement (qui se

substituée à la taxe locale d'équipement) ne peut excéder 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- en mairie
- au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent

En outre, en application de l'article L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme, les constructions autorisées dans les permis de construire permettant la réalisation de l'opération, sont exonérées de la participation pour Voiries et Réseaux (PVR), dans le même délai et sans excéder 10 ans.

Article 7 - Autorisations et procédures administratives

Chaque partie fait son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation de l'opération d'aménagement et de construction (les constructeurs) et pour la réalisation des Equipements (la commune).

Article 8 - Prise d'effet de la Convention

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Collectivité ainsi qu'en mairie d'Allauch, de la mention de la signature de la présente convention et des lieux où elle peut être consultée, en application de l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Collectivité déclare avoir transmis au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et avoir affiché, la délibération autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

La Collectivité s'engage à effectuer les mesures de publicité de la Convention prévues à l'article 21 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

La Collectivité communiquera sans délai au constructeur la date d'affichage de la signature de la Convention ainsi qu'il est dit au premier alinéa du présent article.

La Collectivité s'engage à notifier au constructeur la présente convention, aussitôt accomplies les formalités d'affichages susvisées.

Article 9 - Restitution de la contribution financière

Les équipements publics définis par la présente convention seront achevés dans un délai de 10 ans à compter de la prise d'effet de la présente convention. Les sommes représentatives

du coût des travaux qui n'auraient pas été réalisés seront restituées aux constructeurs, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 10 - Clause résolutoire

La Convention pourra être résiliée à l'initiative de l'une quelconque des parties, à la date indiquée dans la notification par LRAR (lettre recommandée avec avis de réception), dans les cas suivants :

- les constructeurs justifient avoir été dans l'impossibilité de donner suite à l'opération d'aménagement et de construction,
- la non obtention, dans les délais réglementaires, des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et de construction.

Les sommes versées par les constructeurs, le cas échéant, en application de la Convention, leur seront alors restituées, dans le délai maximum de trois mois, à compter de la notification par les constructeurs à la communauté urbaine Marseille Provence Métropole et à la commune d'Allauch, en application de la réalisation de l'un des cas visés ci-dessus et notamment de la décision du refus ou du retrait de l'autorisation de construire.

Article 11 - Modification de la Convention

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention. Elles feront l'objet d'avenants négociés entre les parties dans un esprit de partenariat.

Article 12 - Règlement des différends

Les parties à la Convention s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution de la Convention.

A défaut, la partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.

Article 13 - Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la Convention devra être en forme écrite et sera valablement effectuée par lettre remise en main propre contre décharge, ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou par télécopie ou courrier électronique nécessairement confirmé par lettre remise en main propre contre décharge ou par courrier recommandé avec avis de réception, adressé au siège social ou au domicile de la partie concernée telle qu'elle figure dans la présente Convention.

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une Partie pour les besoins de la Convention devra être notifié par la partie concernée aux autres parties ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Les notifications faites par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

Les notifications faites par courrier électronique ou par télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée le même jour.

Article 14 - Dispositions diverses

Les parties conviennent que les dispositions stipulées en préambule et l'Annexe font partie intégrante de la Convention.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions de la Convention serait déclarée nulle ou sans effet de quelque façon ou pour quelque motif que ce soit, les parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée dans l'équilibre des stipulations initiales, de sorte que, sauf impossibilité, la Convention poursuive des effets sans discontinuité.

Les parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la Convention.

Le manquement ou la renonciation par une partie à faire exécuter, à tout moment ou pendant toute période de temps, les stipulations de la Convention, la renonciation ou le manquement par une partie à exercer tout droit au titre de la Convention, ne pourra être interprété comme une renonciation à ces stipulations ou à ces droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette partie de faire exécuter par la suite cette stipulation ou d'exercer ce droit.

Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter la Convention dans cet esprit.

Article 15 - Annexes

- Annexe 1 : périmètre du Projet Urbain Partenarial
- Annexe 2 : notice descriptive des programmes de construction
- Annexe 3 : orientation d'aménagement

Article 16 – Publicité de la Convention

En application des articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n° 2010-304 du 22 mars 2010, pris pour l'application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la commune d'Allauch et la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, s'engagent à effectuer les mesures de publicité prescrites, dans un délai de 8 jours à compter de la signature de la Convention :

- Mise à disposition du public au siège de l'établissement public Marseille Provence Métropole et de la commune, de la Convention et de son annexe,
- Affichage au siège de l'établissement public et en mairie d'Allauch de la mention de la signature de la Convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée,
- Publication de la mention de la signature de la Convention au Recueil des actes administratifs visé à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait à Marseille, le 2013

En 3 exemplaires originaux.

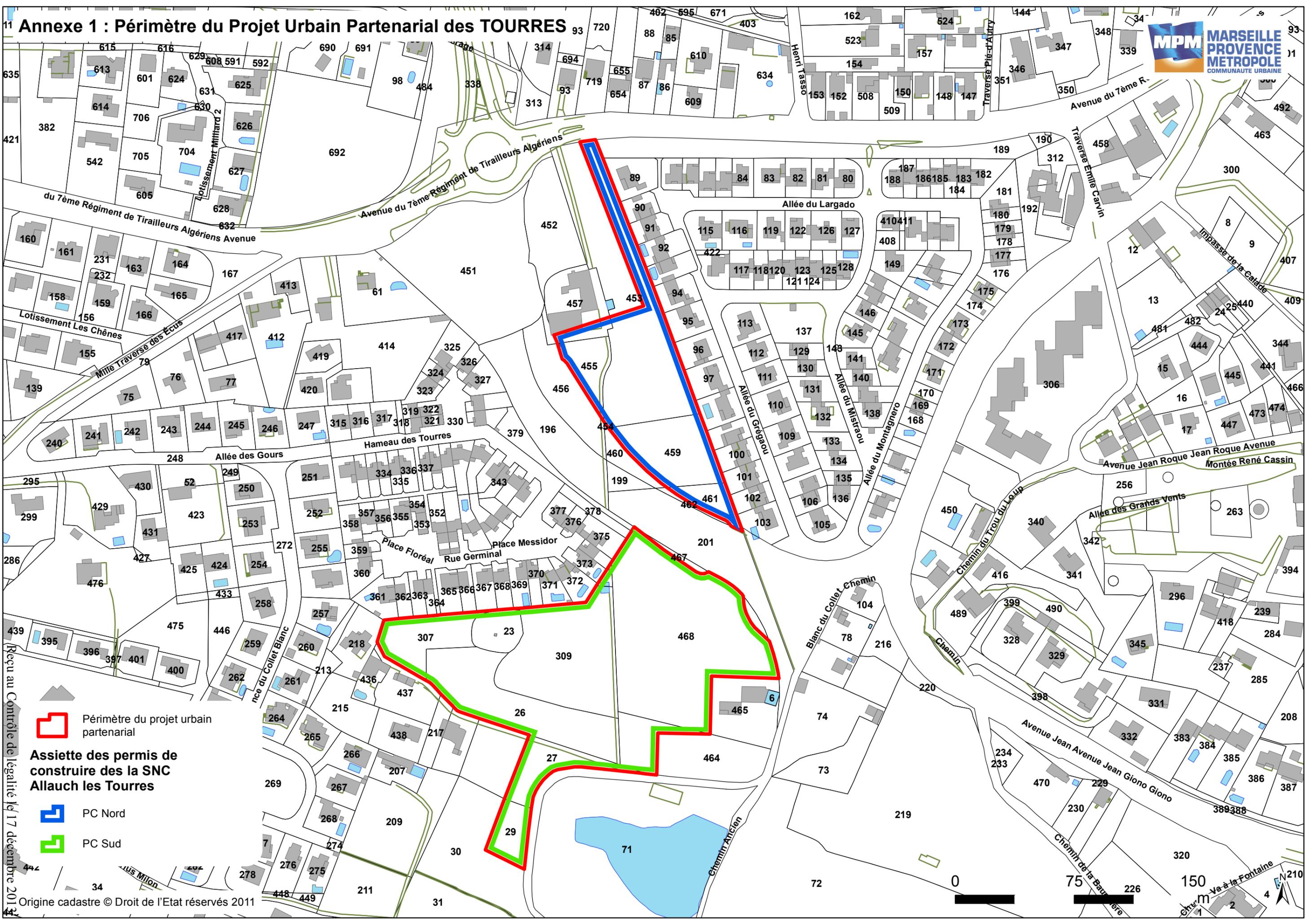
Signatures

Pour la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
Monsieur le Président, Eugène CASELLI

Pour la Commune d'Allauch
Monsieur le Sénateur Maire, Roland POVINELLI

Pour la SNC Allauch les Tourres
Monsieur le directeur de programmes, Olivier ORSUTO

Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial des TOURRES



Recu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2011

 Périmètre du projet urbain partenarial

Assiette des permis de construire des la SNC Allauch les Tourres

-  PC Nord
-  PC Sud

Demande de Permis de Construire

Valant division parcellaire - Article R.431.24 du Code de l'Urbanisme

ENSEMBLE RESIDENTIEL - LES TOURRES

Construction de 184 logements collectifs et 11 maisons individuelles



31 Octobre 2013

SNC
ALLAUCH LES TOURRES
Immeuble plein Ouest
1, rue Albert Cohen
BP 2001
13322 MARSEILLE 16ème
Tél : 04 91 14 02 40


Atelier XAVIER BOHL
ARCHITECTURE ET URBANISME
16, rue de l'Octogone
83310 PORT-GRIMAUD
Tél : 04 94 55 22 75
Fax : 04 94 56 15 39


Cabinet P.P. Petel
Proysguiffes
16, cours Sapius
13100 Aix en Provence
Tél : 04 42 38 16 67
Fax : 04 42 27 02 55
Email : pepet@proysguiffes.fr


BUREAU D'ETUDES
TECHNIQUES
Agence RHONE MEDITERRANEE
Aix en Provence - BP 5021 - MARTIGUES 13092 Cedex
Tél : 04 42 13 01 70 - FAX : 04 42 49 34 64
Email : berim.martigues@berim.fr


BUREAU D'ETUDES YVES GARNIER
Siège social :
28, rue du Petit-Château - 13007 MARSEILLE
Téléphone 04 96 11 20 98
Télécopie 04 91 54 28 93
E-mail : contact@yvesgarnier.fr

Notice de présentation

1 – Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords.

Le terrain est situé à l'ouest de la commune à proximité immédiate du village. Placé en continuité de l'agglomération existante récemment bâtie. Le quartier est nommé « LES TOURRES ».

Le terrain bénéficiera à la fois de la proximité du vieux village et d'une desserte par les infrastructures existantes. La nouvelle déviation qui relie l'avenue du Canton vert (RD44f) et l'avenue Jean Giono (RD4a) sépare le projet en deux poches, une au nord et l'autre au sud de la déviation.

Le présent projet se situe dans la partie sud de déviation. Le terrain s'inscrit dans un espace en mutation. En effet situé aux portes du village, il révèle encore une prairie rustique. Il existe trois alignements de très grand cyprès traversant le terrain d'est en ouest et un massif végétal avec quelques beaux sujets. L'occupation du sol ne présente donc pas d'aspect contraignant au regard d'une urbanisation. Dans l'état actuel, le terrain ne présente pas de particularité topographique. Il accuse une très légère déclivité vers l'est d'environ 6 m.

Les périphéries du terrain sont constituées :

Au nord-ouest par le hameau des Tourres, ensemble résidentiel de maisons individuelles.

Au nord est par une prairie rustique actuellement et par le pied de talus de la déviation.

Le chemin du collet Blanc crée la limite naturelle du terrain de l'est au sud.

Au sud-ouest un petit chemin en servitude de passage dessert 5 maisons individuelles.

2 – Présentation du projet.

A- Aménagement sur le terrain.

Il est prévu un ensemble résidentiel de 9 bâtiments d'habitation collective, 1 îlot de maisons en bandes et 5 maisons individuelles. La répartition est : 5 maisons individuelles, 6 maisons en bandes, 6 collectifs comprenant 125 appartements en accession et 3 collectifs comprenant 59 appartements destinés au logement social. Soit un total de 195 logements.

B – Implantation, organisation, composition, volumes.

L'urbanisme est de type traditionnel avec des rues, une placette et un jardin. Le schéma retenu est la création d'un hameau dense qui deviendra le point signalétique du quartier des TOURRES au pied du village. Les hauteurs des bâtiments sont : pour les maisons d'un rez-de-chaussée plus un étage, pour les collectifs d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée plus 2 étages. Le secteur à l'est du projet marquera l'entrée de l'opération. Les grands cyprès existants forment un mail qui sera accentué par d'autres plantations et par l'alignement des futurs bâtiments. A l'extrémité du mail, un bâtiment remarquable surmonté de trois étages sur Rdc finalise la perspective.

Les implantations des constructions et les volumes seront simples et répondront à un nouvel équilibre dans le quartier. L'architecture sera également simple, accessible et compréhensible de tous, de type provençal. Les volumes seront clairement définis et recoupés verticalement pour créer différentes séquences dans le bâtiment. Les détails d'architecture seront soignés et subtilement positionnés. Les couleurs utilisées seront de tons doux pour créer une atmosphère naturelle dans la ville. Tout naturellement et sans rupture, ce nouveau projet viendra identifier un quartier de la ville dans une atmosphère chaleureuse et conviviale avec à la fois l'ambiance d'une placette, des rues de village, et des jardins.

C- Traitement des constructions, clôtures, végétation et aménagements en limite de terrain.

Les limites du terrain seront constituées de clôture rigide.

Au contact des voisins (le hameau des Tourres) un portillon sera prévu sur la limite nord-ouest.

L'accès principal se fera depuis le chemin du Collet Blanc à l'est du terrain. Cet accès sera traité par un portail en fer. Un deuxième accès sera prévu depuis le chemin du Collet Blanc au sud. Cet accès uniquement piéton sera traité par un portail en fer.

Le garage de la maison M05 situé au sud-ouest sera implanté en limite de propriété. La hauteur du pignon sera inférieure à 4 m.

A proximité des limites séparatives, les espaces verts privatifs ou communs bénéficieront d'un traitement paysager soigné.

D-Matériaux et couleur des constructions.

Nous avons appliqué la variété et divisé les façades des maisons et des collectifs en séquences. Ainsi, chaque maison et collectif a une originalité qui lui est propre. Ces particularités s'expriment dans la couleur, les modèles de volets, de ferronneries, moulures, modénatures. Les couleurs utilisées, de type pastel, seront issues de la palette disponible en mairie. Il s'agit ici de faire un caractère villageois avec des couleurs calmes. L'architecture sera très fortement inspirée de la Provence. Les toits recouverts de tuiles en terre cuite de différentes couleurs par séquence auront une pente avoisinant les 30 %. Les matériaux pour la façade seront des enduits traditionnels. Les volets seront en bois, peints avec une couleur harmonisée en fonction de la façade. La ferronnerie sera peinte.

SNC
ALLAUCH LES TOURRES
Immeuble Plein Ouest
1, Rue Albert - 13322 Marseille
04. 91 14 02 40

Atelier XAVIER BOHL
Architecture, Urbanisme et Paysage
16, Rue de l'Octogone
83310 Port Grimaud
049455275

Demande de Permis de Construire

Valant division parcellaire - Article R.431.24 du Code de l'Urbanisme

ENSEMBLE RESIDENTIEL - LES TOURRES

N° PL : PC04

31 Octobre 2013

Notice de présentation

Note sur le style d'architecture.

L'architecture vernaculaire, dite encore sans architecte, spontanée, indigène ou rurale est l'expression des valeurs de la culture populaire que chaque pays a investie dans l'habitation et ses prolongements. L'habitat vernaculaire a été lentement élaboré au cours des siècles, exécuté avec des techniques et des moyens locaux exprimant des fonctions précises, satisfaisant des besoins sociaux, culturels et économiques. Le rôle de l'architecte est de partager son savoir, il doit avant tout comprendre la réalité des gens et servir de catalyseur pour permettre aux ressources locales d'initier cette action sociale qui seule peut amener au changement. C'est ce long travail de tissage du lien social, ces milliers de petits projets propres au lieu qui donneront forme à une ville où chacun trouvera sa place et où l'urbanisation retrouvera son sens. Je considère judicieux d'employer l'adjectif vernaculaire, il a déjà été utilisé à de nombreuses reprises dans l'histoire du langage architectural. Il y a eu la conception identitaire, patriotique des années trente qui l'assimila à une vision nationaliste. Ensuite dans les années 70, le vernaculaire désignait une série de typologie - rurale, traditionnelle, populaire, paysanne, primitive,... aux contours flous. Un lien pourtant semblait les réunir, le fait que ce ne soit pas des professionnels qui en soient les auteurs, « une architecture sans architecte ». Puis, l'architecture vernaculaire a fini par être assimilée aux stratégies patrimoniales, à la question du deuil et à la construction d'une mémoire collective. Ces conceptions ont toutes leurs fondements, mais l'adjectif vernaculaire mérite une relecture contemporaine. Lorsque je fais appelle à la notion de vernaculaire, je me réfère avant tout à son sens littéral : « qui est propre à un pays, à ses habitants ». Je parle d'une architecture qui soit propre au lieu, autant du point de vue social, économique qu'environnemental. Une architecture qui tente de répondre au dilemme posé par notre style de vie occidental face aux déséquilibres mondiaux. Ainsi l'architecture vernaculaire n'est pas seulement un ensemble d'objets à épousseter, mais peut être vue comme une stratégie d'actions pour répondre aux défis de notre époque, et comment certains citadins savent tirer parti des ressources locales, allant des ordures aux infrastructures publiques... Il faut réapprendre ce pragmatisme et percevoir les nécessités qui y sont liées. C'est ainsi en basant notre action sur le respect des pratiques, des valeurs et des potentialités de chacun des habitants, que la production architecturale vernaculaire saura être celle qui trouvera des solutions appropriées aux exigences du lieu et de notre temps. Notre but sera pour le projet de travailler dans ce sens, pour que ce nouveau besoin soit dans le prolongement simple et logique de l'histoire de la ville.

E- Traitement des espaces libres et plantations.

Les espaces ouverts au public entre le bâti et les voiries seront traités avec soin et plantés de différentes essences de type méditerranéen. Pour les espaces privés de chaque maison il sera prévu uniquement un nettoyage du terrain avec la conservation des arbres de hautes tiges. Les aires de stationnement seront également plantées d'arbres de hautes tiges (cf plan paysager).

F- Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions, aux aires de stationnement.

L'accès au terrain s'effectue depuis un chemin existant nommé le chemin du Collet Blanc. Situé à l'est du projet l'accès est formalisé par un portail. La première partie de la voirie est un mail avec une perspective sur un bâtiment remarquable. Le mail est bordé de stationnement, d'un trottoir piéton, d'un alignement de bâtiments. Au raccordement avec la deuxième partie de la voirie et devant le bâtiment remarquable, une place rectangulaire structure l'espace, bordé de bâtiments et de plantations. La deuxième partie de la voie se connecte avec la première en passant par la placette. Cette voie distribue l'ensemble des 2 collectifs et 3 maisons. Une servitude de passage au sud distribue des maisons existantes et deux maisons incluses dans le projet. Les piétons bénéficient d'un passage sécurisé dans la première partie de la voirie soit par des trottoirs ou des cheminements piétonniers dans les jardins communs. Il est prévu deux places de stationnement par logement. Les maisons bénéficient d'un garage et d'une place extérieure. Pour les collectifs, il est prévu 354 places en sous-sol et 29 places aériennes.

SNC
ALLAUCH LES TOURRES
Immeuble Plein Ouest
1, Rue Albert- 13322 Marseille
04. 91 14 02 40

Atelier XAVIER BOHL
Architecture, Urbanisme et Paysage
16, Rue de l'Octogone
83310 Port Grimaud
049455275

Demande de Permis de Construire
Valant division parcellaire - Article R.431.24 du Code de l'Urbanisme

N° PL : PC04

ENSEMBLE RESIDENTIEL - LES TOURRES

31 Octobre 2013

Généralités

L'opération 'Les Tourres' se situe dans un secteur résidentiel, alternant villas et immeubles de logements. La densité reste moyenne, de nombreux jardins conférant une ambiance végétale au site.

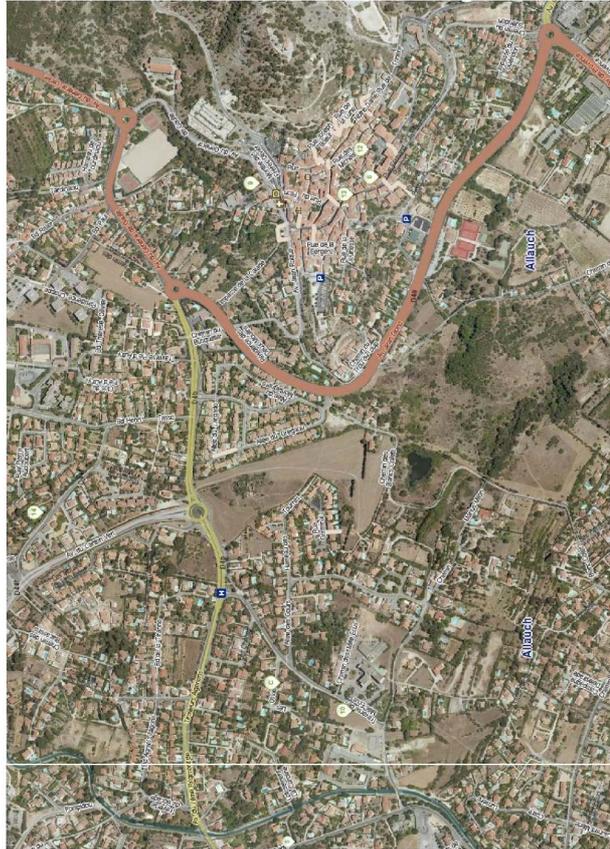
Le coteau, autrefois agricole, est largement maillé par l'habitat. Çà et là, quelques parcelles en friche rappellent cet ancien usage.

Le terrain est largement ensoleillé, soumis aux influences du Mistral, que tempèrent quelques hautes haies de cyprès encore présentes. Le sol est de type argilo-calcaire.

La préservation des sujets intéressants, au caractère patrimonial, sera un aspect important du projet.

Vues du site

Vue aérienne du quartier



Vues de la propriété - état actuel

Vues vers le nord



SNC

ALLAUCH LES TOURRES
Immeuble Plein Ouest
1, Rue Albert- 13322 Marseille
04. 91 14 02 40

Atelier XAVIER BOHL

Architecture, Urbanisme et Paysage
16, Rue de l'Octogone
83310 Port Grimaud
0494552275

Demande de Permis de Construire

Valant division parcellaire - Article R.431.24 du Code de l'Urbanisme

ENSEMBLE RESIDENTIEL - LES TOURRES

N° PL : PC04.2

31 Octobre 2013



Vue vers le village - Bosquet de pins d'Alep



Haie de cyprès de Provence - Haie de cyprès et pins d'Alep

Le terrain actuel ne présente pas une composition particulière, ni une structure forte ; il comprend quelques haies de belle taille, qui marquent le site, et confèrent au projet sa maturité. Ces végétaux sont pris en compte pour la réflexion paysagère ; le projet architectural et paysager les intègre. Ces cyprès feront l'objet de préconisations fortes pour leur préservation lors du chantier des bâtiments.

Le Parti paysager

Le projet paysager a principalement consisté à insérer le plus possible le projet architectural dans son environnement. La conception traditionnelle de l'architecture impose une image végétale en harmonie avec la végétation alentour, et plus généralement celle des jardins de cette partie de Provence. L'allée d'accès est simplement marquée par de grands platanes, qui constitueront à terme de belles frondaisons, dans l'esprit de celles des grandes maisons d'autrefois. Les haies de cyprès existantes, toilettées, cadrent les lieux. Un bosquet de pins d'Alep, au Nord-Ouest, sera toiletté et constitue une base pour le dessin d'un petit espace de détente, à l'usage de tous.

Le chemin piéton desservant les collectifs à l'Est est bordé de parterres de plantes méditerranéennes, formant de vastes tapis pérennes, marqués par des oliviers, des arbousiers et quelques cyprès. Ça et là, arbres de Judée et érables champêtres complètent l'évocation de la végétation locale



SNC
ALLAUCH LES TOURRES
Immeuble Plein Ouest
1, Rue Albert - 13322 Marseille
04 91 14 02 40

Atelier XAVIER BOHL
Architecture, Urbanisme et Paysage
16, Rue de l'Octogone
83310 Port Grimaud
0494552275

Demande de Permis de Construire
Valant division parcellaire - Article R.431.24 du Code de l'Urbanisme

ENSEMBLE RESIDENTIEL - LES TOURRES

N° PL : PC04.2

31 Octobre 2013

Notice Paysagère

Le projet, techniques

La trame paysagère permet de remailler le site en densifiant la végétation présente en limites par des haies bocagères mêlant feuillus et persistants, en faisant la part belle aux arbustes à baies et petits fruités.

Les parkings souterrains, prévus sous les bâtiments, permettent de dégager une plus grande surface libre au sol ; ainsi la partie 'jardins' se trouve accrue, moins morcelée. La présence des autos est plus discrète aussi à l'intérieur de l'opération, les habitants de cet îlot bénéficiant ainsi d'un lieu préservé, plus calme, facile d'usage aux petits.

Irrigation – principes

Les massifs sont complétés d'un paillis (mulch) destiné à en limiter l'entretien et à favoriser la rétention d'eau et le développement des végétaux.

Les jardins communs de l'opération sont prévus à l'arrosage automatique.

L'installation est associée à un pluviomètre, régulant plus finement les besoins en eau.

détail chemin piéton



détail espace détente



SNC
ALLAUCH LES TOURRES
Immeuble Plein Ouest
1, Rue Albert - 13322 Marseille
04.91.14.02.40

Atelier XAVIER BOHL
Architecture, Urbanisme et Paysage
16, Rue de l'Octogone
83310 Port Grimaud
0494552275

Demande de Permis de Construire
Valant division parcellaire - Article R.431.24 du Code de l'Urbanisme
ENSEMBLE RESIDENTIEL - LES TOURRES

N° PL : PC04.2

31 Octobre 2013

Demande de Permis de Construire

Valant division parcellaire - Article R.431.24 du Code de l'Urbanisme

ENSEMBLE RESIDENTIEL - LES TOURRES

Construction de 14 maisons individuelles



27 Février 2012

SNC

ALLAUCH LES TOURRES

Immeuble plein Ouest
1, rue Albert Cohen
BP 2001
13322 MARSEILLE 16ème
Tél: 04 91 14 02 40



Atelier XAVIER BOHL
ARCHITECTURE ET URBANISME
16, rue de l'Octogone
83310 PORT-GRIMAUD
Tél: 04 94 55 22 75
Fax: 04 94 56 15 39

bérim
BUREAU D'ETUDES
TECHNIQUES

Agence RHONE MEDITERRANEE
Allée Ch. Chénal - BP 50021 - MARTIGUES 13892 Cedex
Tél: 04.42.13.01.70 - FAX: 04.42.49.54.64
E-mail: berim.martigues@berim.fr

Cabinet P.P.Petel
Paysagistes

16, cours Sautus
13100 Aix en Provence
tel : 04 42 38 16 67
fax : 04 42 27 02 55
email : petel.paysagiste@rma.fr

Notice de présentation

1 – Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords.

Le terrain est situé à l'ouest de la commune à proximité immédiate du village. Placé en continuité de l'agglomération existant récemment bâtie. Le quartier est nommé « LES TOURRES ». Le terrain bénéficiera à la fois de la proximité du vieux village et d'une desserte par les infrastructures existantes. La future déviation prévue au PLU devra rejoindre l'Avenue du Canton vert (RD44f) et l'Avenue Jean Giono (RD4a) et va créer deux poches, une au nord, et l'autre au sud. Notre terrain concerne la partie nord. Le terrain s'inscrit dans un espace en mutation. En effet, situé aux portes du village, il révèle encore une prairie. Il existe simplement un alignement de bosquets le long des maisons existantes au nord. L'occupation du sol ne présente donc pas d'aspect contraignant au regard d'une urbanisation de type pavillonnaire. Dans l'état actuel, le terrain ne présente pas de particularités topographiques. Il accuse une très légère déclivité vers le sud-est d'environ 4 m.

Les péripéties du terrain sont constituées :

Au nord-est par un hameau existant d'ensemble résidentiel sous forme de maisons individuelles.

Au nord par la connexion du terrain avec l'avenue du 7^{ème} Régiment du Tirailleur Algérien et le résiduel du terrain en prairie.

Au sud-ouest par la limite de la futur déviation, aujourd'hui étant une prairie.

2 – Présentation du projet.

A- Aménagement sur le terrain.

Il est prévu un ensemble de 14 maisons individuelles ou semi-accollées. Les 30% de logements sociaux sont prévus sur le terrain voisin.

B – Implantation, organisation, composition, volumes.

L'urbanisme est de type pavillonnaire. Le schéma retenu est la création d'un petit hameau en continuité des hameaux existants. Les bâtiments sont : pour 5 maisons, en rez-de-chaussée et pour 9 maisons en rez-de-chaussée plus un étage.

Le secteur au nord du projet marquera l'entrée de l'opération.

L'opération recevra une voie sur laquelle seront implantées des petites maisons en alignement.

Les implantations des constructions et les volumes seront simples et ne viendront pas perturber les maisons voisines existantes. L'architecture sera simple, compréhensible de tous et de type provençal. Les couleurs utilisées seront de tons « doux » pour créer une atmosphère naturelle s'intégrant au quartier.

C- Traitement des constructions, clôtures, végétation et aménagements en limite de terrain.

Les limites du terrain seront constituées de clôtures rigides.

Au contact des voisins, un petit massif végétal sera conservé. L'accès principal se fera depuis l'avenue du 7^{ème} Régiment du Tirailleur Algérien. Cet accès sera traité par un portail en fer et le cordon d'accès par un alignement d'arbres.

Les maisons M01 et M06 situées au sud-ouest ont les pignons de leur garage sur la limite de propriété d'une hauteur inférieure à 4 m.

Les espaces verts proche des limites séparatives seront traités avec soin.

D- Matériaux et couleur des constructions.

Nous avons appliqué la variété et divisé les façades des maisons en séquence. Ainsi, chaque maison a une originalité qui lui est propre. Ces particularités s'expriment dans la couleur, des modèles de volets, de ferronneries, des moulures et des modénatures. Les couleurs utilisées, de type pastel, seront issues de la palette disponible en mairie. Il s'agit ici de faire un caractère villageois avec des couleurs « calmes ». L'architecture sera très fortement inspirée de la « Provence » avec des toits recouverts de tuiles en terre cuite, de différentes couleurs par séquence. Les matériaux pour la façade seront des enduits traditionnels. Les volets seront en bois, peints avec une couleur harmonisée en fonction de la façade. Il sera utilisé de la ferronnerie qui sera peinte.

Note sur BBC

Avec les enjeux climatiques et la nécessité de faire des économies d'énergie, le Grenelle de l'Environnement a modifié la donne en matière de construction. Le label BBC est un atout pour offrir une construction écologique, économique et confortable. Pour une construction neuve, il fixe des objectifs de basse consommation énergétique pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de chauffage et la ventilation, l'éclairage et la climatisation (modulés en fonction des régions pour tenir compte du climat). Il est un label de qualité certifiant des bâtiments neufs et offrant un confort supérieur à la moyenne. La certification est donc un gage de qualité et de performance. Une construction BBC se caractérise aussi par un taux de rejets de CO2 très réduit. C'est une construction durable, respectueuse de l'environnement, grâce à différente technique de construction et à l'utilisation de matériaux naturels, peu transformés. Il y a donc de nombreux avantages à construire en BBC.

E- Traitement des espaces libres et plantations.

L'espace ouvert au public sera uniquement la voie et le cordon d'accès au terrain. Les voiries seront traitées avec soin et plantées de différentes essences de type méditerranéennes. Pour les espaces privés de chaque maison, il sera prévu uniquement un nettoyage du terrain avec les arbres de haute tige qui seront conservés. Les places de parkings seront plantées d'arbres de haute tige.

F- Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions, aux aires de stationnement.

Situé au nord du projet, l'accès depuis l'avenue du 7^{ème} Régiment du Tirailleur est formalisé par un portail. La première partie de la voirie est un mail planté. Le mail est bordé de 4 stationnements de voitures, d'un local poubelles et d'un transformateur. La deuxième partie de la voie distribue l'ensemble des 14 maisons. Il est prévu deux places de stationnements dans la parcelle de chaque maison, en plus 4 places visiteurs sur le cordon d'accès.

SNC

ALLAUCH LES TOURRES
Immeuble Plain Ouest
1, Rue Albert- 13322 Marseille
04. 91 14 02 40

Atelier XAVIER BOHL

Architecture, Urbanisme et Paysage
16, Rue de l'Octogone
83310 Port Grimaud
0494552275

Demande de Permis de Construire

Valant division parcellaire – Article R.431.24 du Code de l'Urbanisme

ENSEMBLE RESIDENTIEL - LES TOURRES

Construction de 14 Maisons individuelles

N° PL : PC04.1

27 Février 2012

Notice Paysagère

vue aérienne rapprochée



Vue de la propriété, PC 2 - état actuel
 vue vers le nord, la haie voisine borde la limite Est, quelques touffes de broussailles sont
 visibles à l'arrière plan

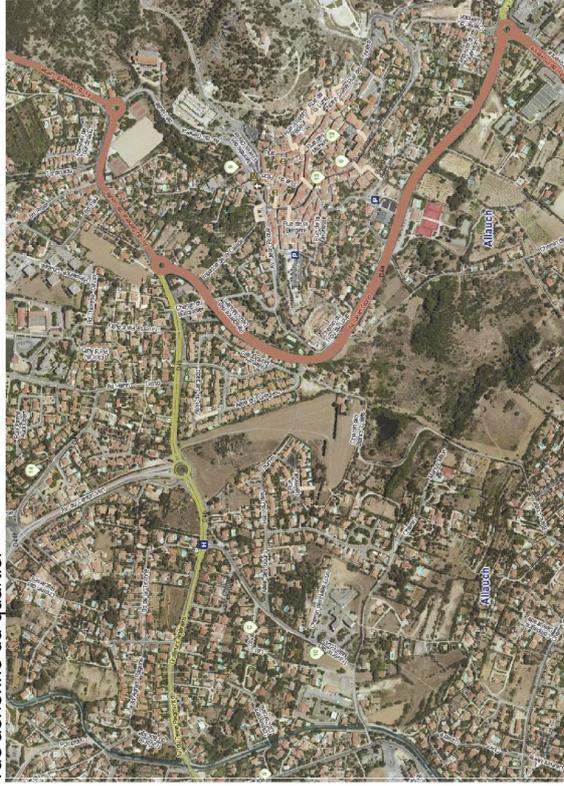


le terrain actuel ne présente pas une composition particulière, ni une structure forte ; aucun
 végétal marquant ne signale le terrain.

Généralités

L'opération 'Les Tourres' se situe dans un secteur résidentiel, alternant villas et immeubles de logements. La densité reste moyenne, de nombreux jardins conférant une ambiance végétale au site.
 Le présent projet est traité en liaison paysagère avec le PC1.
 Le coteau, autrefois agricole, est largement maillé par l'habitat. Ça et là, quelques parcelles en friche rappellent cet ancien usage.
 Le terrain est largement ensoleillé, soumis aux influences du Mistral. Quelques touffes de broussailles émaillent le site. Le sol est de type argilo-calcaire.
 Le terrain ne présente pas de sujet végétal intéressant (la partie 1 offre quelques sujets à préserver).

Vues du site
 vue aérienne du quartier



Demande de Permis de Construire

Valant division parcellaire - Article R.431.24 du Code de l'Urbanisme

ENSEMBLE RESIDENTIEL - LES TOURRES

Construction de 14 Maisons individuelles

N° PL : PC04.2

27 Février 2012

SNC

ALLAUCH LES TOURRES
 Immeuble Plein Ouest
 1, Rue Albert- 13322 Marseille
 04. 91 14 02 40

Atelier XAVIER BOHL

Architecture, Urbanisme et Paysage
 16, Rue de l'Octogone
 83310 Port Grimaud
 0494552275

O.A n° 2 - Les Tourres

Ce nouveau quartier doit être aménagé sous l'angle de la mixité des typologies d'habitat (formes urbaines, mode d'habitat...) et du remaillage viarie d'Allauch. L'idée retenue est d'étoffer le tissu urbain en offrant la possibilité de finaliser le projet départemental de maillage permettant de résoudre des problèmes de circulations aux abords du village. Ce secteur permet la réalisation d'environ **200 logements dont 30% à caractère social**.

Morphologie urbaine

Cette opération d'urbanisme offre une plus grande densité que l'habitat environnant (lotissement pavillonnaire). L'opération doit en effet se composer uniquement de petits collectifs, tout en présentant une forme urbaine compatible avec le voisinage.

La mixité se retrouvera également au niveau social, avec une part minimum de 30% des logements réalisés sur la zone qui auront un caractère social, soit au minimum **60 logements sociaux**.

Insertion environnementale et paysagère

Les constructions devront rechercher l'exposition la plus propice afin de bénéficier du meilleur ensoleillement.

Une optimisation foncière devra être recherchée par l'opérateur afin de limiter l'étalement urbain et les reliquats de terrains.

Ces petits collectifs devront présenter des formes urbaines compatibles avec le cadre de vie paysager communal.

Desserte

Le secteur se situe à un point clé de l'organisation des déplacements sur Allauch. En effet, il se situe au croisement de la RD4b (avenue du 7ème Régiment de Tirailleurs Algériens) qui est un des axes reliant le Village et Marseille (la Croix Rouge) et du RD44f (avenue du Vallon Vert) qui lui est un axe reliant le Village à Plan de Cuques.

S'intégrant en plein dans la stratégie de renforcement des axes départementaux en vue de fluidifier le trafic de transit parasitant les voiries allaudiennes locales, le site est traversé de part en part par le projet de bouclage du RD44f avec la RD4a (avenue Jean Giono) Ce projet marque fortement l'accessibilité du site. Néanmoins, il se trouve aussi au contact de voiries locales dont la transparence est à privilégier.

Les principes de liaisons retenues ici permettent une accroche complète à la trame viarie existante et un bouclage complet du futur quartier. Ce choix permettra de réorganiser les flux de transit sur la commune.

Le Projet de bouclage RD44f/RD4a doit être considéré comme une pièce à part entière du schéma d'aménagement du secteur sur lequel les projets doivent éviter de s'appuyer.

La zone sera accessible par une voie d'accès Nord et une voie d'accès Sud et s'accompagnera d'un bouclage interne d'un calibre moins important.

