Lotissement Ruisseau Mirabeau III, réhabilitation de la voie de desserte

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FONCIERES

Le foncier appartient au Nouveau Logis Provençal depuis 1982.

L'assiette du projet porte sur la parcelle C105 qui a été divisée en en 6 parcelles (C198 - C200 - C196 - C197 - C199, C201) suite à la rétrocession de la voirie de RM2 à la Communauté d'agglomération (acte en cours de signature).

Le projet sera implanté sur les parcelles C199, C200 et C201.

Des servitudes grèvent la parcelle C199 : passage de canalisation EU qui a été prise en compte par le plan masse de l'opération.

Le réaménagement de la voie et des cheminements sont implantés sur les parcelles C199, C200 et C201. Cette voie ainsi que les trottoirs qui lui sont attachés seront cédés à MPM conformément au projet.

Le Permis de Construire a été accordé le 14 novembre 2013 (Cf. Annexe 1).

Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

La voirie nouvelle :

Le projet de construction de 20 logements individuels nécessite l'aménagement d'une voirie et de cheminements piétons réalisés en deux tranches de travaux selon l'avancement prévu pour les constructions.

- Construction de 8 maisons individuelles
- Démolition des bâtiments existants après relogement des locataires,
- Construction de 12 maisons individuelles

Voirie - Trottoirs (Cf. annexe 2) :

L'opération sera donc desservie par une nouvelle voie qui sera raccordée sur deux voies publiques existantes et desservira l'opération.

La voirie est à double sens, dimensionnée à 5m50 de largeur avec des surlageurs dans les courbes afin de faciliter l'intervention des camions de lutte contre l'incendie et de ramassage des OM.

Les trottoirs sont continus de largeur 1m55 permettant de garantir 1m40 de passage libre au droit des dauphins en fonte des descentes EP ou des rétrécissements au droit des poteaux de signalisation éventuels. Les matériaux répondent au cahier des charges de MPM qui est conforme aux préconisations PMR.

La différence de niveau entre l'accès bas 35.70 NGF sur la voirie de RM2 et l'accès haut 41.40 NGF sur le « Chemin de Saint Louis au Rove » associé au ressaut de la voirie de 45 cm (41.85 NGF pour des contraintes de protection contre les risques d'écoulement des eaux de pluie de surface coté « Chemin de Saint Louis au Rove » imposé par le service assainissement), implique une pente générale moyenne continue de la voirie de 5 % à l'axe.

Les bordures seront de type T4R en béton finition basaltée. Les caniveaux seront réalisés en béton coulé en place, largeur 0.50m, pente transversale 14 % avec joint de retrait-flexion tous les 10 cm.

Cheminements piétons (Cf. annexe 2) :

Le cheminement piéton existant reliant RM2 et RM3 au Sud de la maison 18 est constitué d'un emmarchement béton en pas d'âne qui permet de gravir une dénivellation de 5 mètres. Ce cheminement est maintenu et sera réaménagé. Il restera la propriété de la société HLM Nouveau Logis provençal et le coût de son aménagement n'est pas compris dans les dépenses relevant des compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Un cheminement piéton de 4m20 de largeur est créé entre les maisons 4 et 9 afin de respecter l'emprise d'une servitude de réseau EU public tout en favorisant l'accès

Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

piéton au transport en commun des habitants. Cet espace piéton restera la propriété de la société NLP ; le coût de son aménagement n'est pas pris en compte dans les dépenses relevant des compétences de MPM

La protection contre les risques d'écoulement des eaux de pluie de surface sur le « Chemin de Saint Louis au Rove » implique que ce cheminement doit avoir une garde d'eau de 45 cm au dessus du raccordement avec le « Chemin de Saint Louis au Rove ».

Réseaux (Cf. annexe 3):

Les 20 logements seront raccordés aux réseaux AEP, TELEPHONE, ELECTRICITE et au réseau EAUX USEES.

Téléphone : raccordement sur le réseau aérien avec une descente aérosouterraine. Réalisation d'un réseau constitué par 3 TP 42/45 et des chambres type L1T et L2T.

Electricité : les villas seront alimentées en basse tension à partir du poste transformateur existant. Les câbles seront de type HN33S33 en aluminium, les coffrets seront de type RMBT et CIBE. Les travaux seront réalisés suivant les prescriptions des services d'ERDF.

Eau Potable : l'alimentation générale se fera à partir de la conduite existante située en limite sud du projet. Les travaux comprennent la réalisation de conduites en fonte ductile et PEHD bande bleue, la réalisation des branchements et la pose de coffret compteurs en niche dans les murets techniques.

Eaux Usées : La canalisation sera raccordée au réseau EU public existant par une canalisation GRES DN 200. Regards de visite préfabriqués 800 ou 100 suivant profondeur. Tabouret à passage direct en limite de propriété. Toutes les prestations seront conformes aux prescriptions de la SERAM et de la DEA.

Eaux Pluviales : la canalisation sera raccordée au réseau EP Public existant par une canalisation en béton armé 135A DN300. Regards préfabriqués DN800 ou DN100 suivant profondeur. Les avaloirs seront décalés de moitié par rapport aux grilles. Les travaux et matériels seront conformes aux prescriptions de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement.

Eclairage Public :

Le projet comprend l'éclairage des voies intérieures par des candélabres Ht 7.00m 150 W SHP. Le réseau d'éclairage public sera conforme aux prescriptions du service de l'éclairage public de la Ville de Marseille.

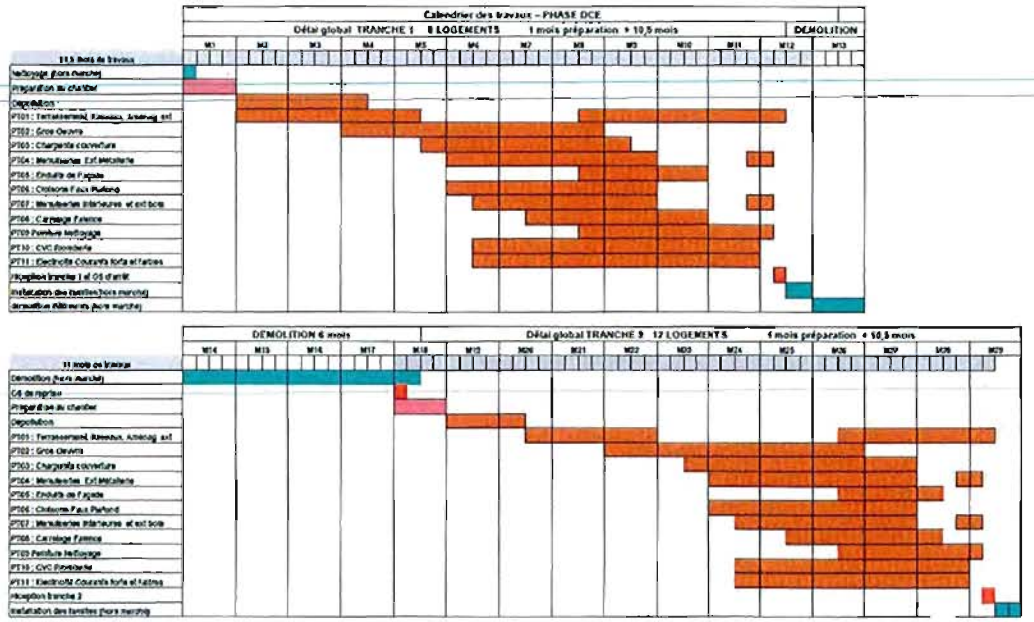
Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

PLANNING

1ere phase
Engagement d'opération (Construction des 8 maisons) : 2014
Ordre de Service (Construction) : 2014
Livraison : 2016

2ème phase
Engagement d'opération (Démolition) : 2016
Ordre de Service (Démolition) : 2016
Livraison : 2016

3ème phase
Engagement d'opération (Construction des 12 maisons) : 2016
Ordre de Service : 2016
Livraison : 2016 – 2017



Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

COUT GLOBAL DES TRAVAUX

Les études conduites à ce jour ont permis d'affiner le cout prévisionnel de ces aménagements.

Travaux	HT	TTC
Voirie	136 894	164 273
Réseaux	150 000	180 000
Total Travaux	**286 894**	**344 273**
Honoraires	39 530	47 436
TOTAUX	**326 424**	**391 709**

Le montant des travaux relevant des compétences de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole s'élève à : 303 530 € HT, soit 364 236 € TTC.

Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

Annexe 1 – Arrêté Permise de Construire

VILLE DE MARSEILLE
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

SI VOUS SOUHAITEZ OBTENIR DES INFORMATIONS SUR VOTRE DOSSIER ADRESSEZ-VOUS :
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN - SERVICE DES AUTORISATIONS D'URBANISME - 40, Rue Fauchier - 13233 MARSEILLE

NOM du DEMANDEUR TITULAIRE: **SOCIETE ANONYME NOUVEAU LOGIS PROVENCAL** **représenté(e) par DURAND JACQUES**	**DOSSIER N°13055.13. N.0657.PC.P0** *1749653*
ADRESSE DU DEMANDEUR TITULAIRE: **25B - AV - JULES CANTINI - BP 38 - 13468 MARSEILLE CANTINI CEDEX**	
NATURE DES TRAVAUX : **construction de 20 maisons individuelles démolition de 2 immeubles à usage de logements**	Surface de plancher en M2 : **1477** Surface démolie en M2 : **654**
ADRESSE DES TRAVAUX: **167 CH DE ST LOUIS AU ROVE 13016 MARSEILLE**	SECTEUR PLU : **UR2**
DESTINATION en m2 : **Habitation : 1477**	

Nous, Maire de la Ville de Marseille,
Vu le Code général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, valant division parcellaire,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille,
Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu les pièces supplémentaires en date du 04.10.2013,
Vu l'avis favorable du Maire d'arrondissement.

ARRETONS

Art1. Le permis de construire est **accordé** pour les travaux décrits dans la demande présentée avec les prescriptions suivantes :
Faire attention à la présence d'un FEEDER de DN 600 mm situé chemin de Saint-Louis au Rove.
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire et sera réalisé sur le réseau sanitaire séparatif de diamètre 200 situé sous la parcelle.
Nous vous précisons donc qu'il existe une canalisation sanitaire publique en servitude sur cette parcelle.
Nous vous rappelons qu'il est formellement interdit de réaliser une construction (bâtiment, clôture, portail…) sur des réseaux publics, et nous vous demandons de vous tenir à 2 mètres minimum de part et d'autre des génératrices extérieures de ce collecteur.
Le pétitionnaire devra respecter le projet de dévoiement validé par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement le 06.09.2013. Ce dévoiement, au frais du pétitionnaire, devra être de diamètre 200 en grès ou fonte avec un regard de changement de direction en diamètre 800 et des tampons PAMREX. Il devra respecter les normes en vigueur (fascicule 70).
De plus la SERAM demande au pétitionnaire un plan de recolement, un passage caméra ainsi qu'un test d'étanchéité afin que la DEA puisse réceptionner le réseau public dévoyé. Ces mesures seront à la charge du pétitionnaire.
Le projet d'assainissement sera exécuté suivant les prescriptions réglementaires applicables en système séparatif. Les chutes eaux usées / eaux vannes seront séparées et ventilées en toiture.
La SERAM demande au pétitionnaire de laisser un libre accès au délégataire de service public pour l'entretien de cet ouvrage.
Les plans d'exécution et la demande de raccordement seront déposés au service clientèle de la SERAM (tél : 04.91.00.40.60, le matin) qui exécutera les travaux de raccordement sur le domaine public aux frais du pétitionnaire.
Le chemin de Saint-Louis au Rove est une voie inondable avec un risque d'une hauteur d'eau de 0,45 mètre à l'axe de la chaussée. La voie d'accès aux bâtiments RM3 prend en compte le risque lié à la voie inondable. Il faut que le cheminement piéton prenne également en compte ce risque. Il faut prévoir la rétention des eaux pluviales conformément à la notice. En cas de cession de la voirie et de réseaux, il faut être conforme aux prescriptions, notamment mettre un collecteur d'un diamètre 600 mm minimum.
Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé conformément à la règlementation en vigueur, et selon les prescriptions formulées par ERDF dans son avis ci-joint.
Les dispositifs de sécurité et les moyens de défense contre l'incendie devront être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et selon les prescriptions formulées par le Service 'Prévention Sécurité' du Bataillon des Marins Pompiers de la Ville de MARSEILLE dans leur avis n°S 1224 en date du 29.08.2013 (voir copie ci-jointe).

Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et selon les prescriptions formulées par ERDF dans son avis ci-joint.
L'entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à solliciter auprès du Direction de la Voirie et Entretien des Espaces Publics, 2 Impasse de la Voirie - 13014 MARSEILLE. Elle sera à la charge du pétitionnaire.

Art2. Participations d'urbanisme : NEANT

RAPPELS REGLEMENTAIRES

La présente autorisation ne dispense pas de l'obtention préalable de l'autorisation de voirie exigée pour tous travaux à exécuter en bordure du Domaine Public ou pour l'occupation de celui-ci. Cette autorisation de voirie devra être collicitée auprès du Service Municipal des Emplacements (33A, Rue Mougrand – 13006 – MARSEILLE) préalablement à tout commencement de travaux.

Droits des tiers : la présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

Validité : Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Affichage, délais et voies de recours : Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet gouvernemental de l'environnement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de la déclaration au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Dommages ouvrages : au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommages-ouvrages. A défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui même ou sa proche famille.

Certifié transmis ce jour au Préfet, le 14 NOV. 2013 *Le présent arrêté est exécutoire à dater de sa transmission et de sa notification* Le Responsable du Service Michel SAUREL	Marseille le, 14 NOV. 2013 Pour le Maire, l'Adjointe Déléguée à toutes Décisions relatives au Droit des Sols délégation n° 13/262/SG du 22 mai 2013 Danielle SERVANT

Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

Annexe 2 – Voirie – Trottoirs – Cheminements piétons

Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

Annexe 3 – Réseaux – Eclairage Public

Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2014

Nouveau logis provençal 20e avenue Jules Cantini BP38 - 13448 Marseille Cedex - tel 04 96 20 20 20 Fax 04 96 20 20 29 architectes Cactus / Antoine Beau - Frédéric Seltzer architectes dplg 14 rue de la guirande 13002 Marseille tel. 04 91 91 26 66 / fax 04 91 52 29 31 / mail agence@architectes-cactus.com	Ruisseau Mirabeau III - Construction de 20 logements 187 chemin de Saint Louis au Rove 13016 Marseille Plan des réseaux	échelle 1/350e date 31 Juillet 2013	Phase PC	PC2b