

280 Avenue du Prado, 13008, 8e Arrondissement, Marseille, Bouches-du-Rhône, Provence-Alpes-Côte d'Azur

MAITRE D'OEUVRE



MAITRE D'OUVRAGE



TITRE DU DOCUMENT

Un plan de situation du terrain - PLU

PHASE

PC

DATE

05/07/2019

N°

INDICE

1

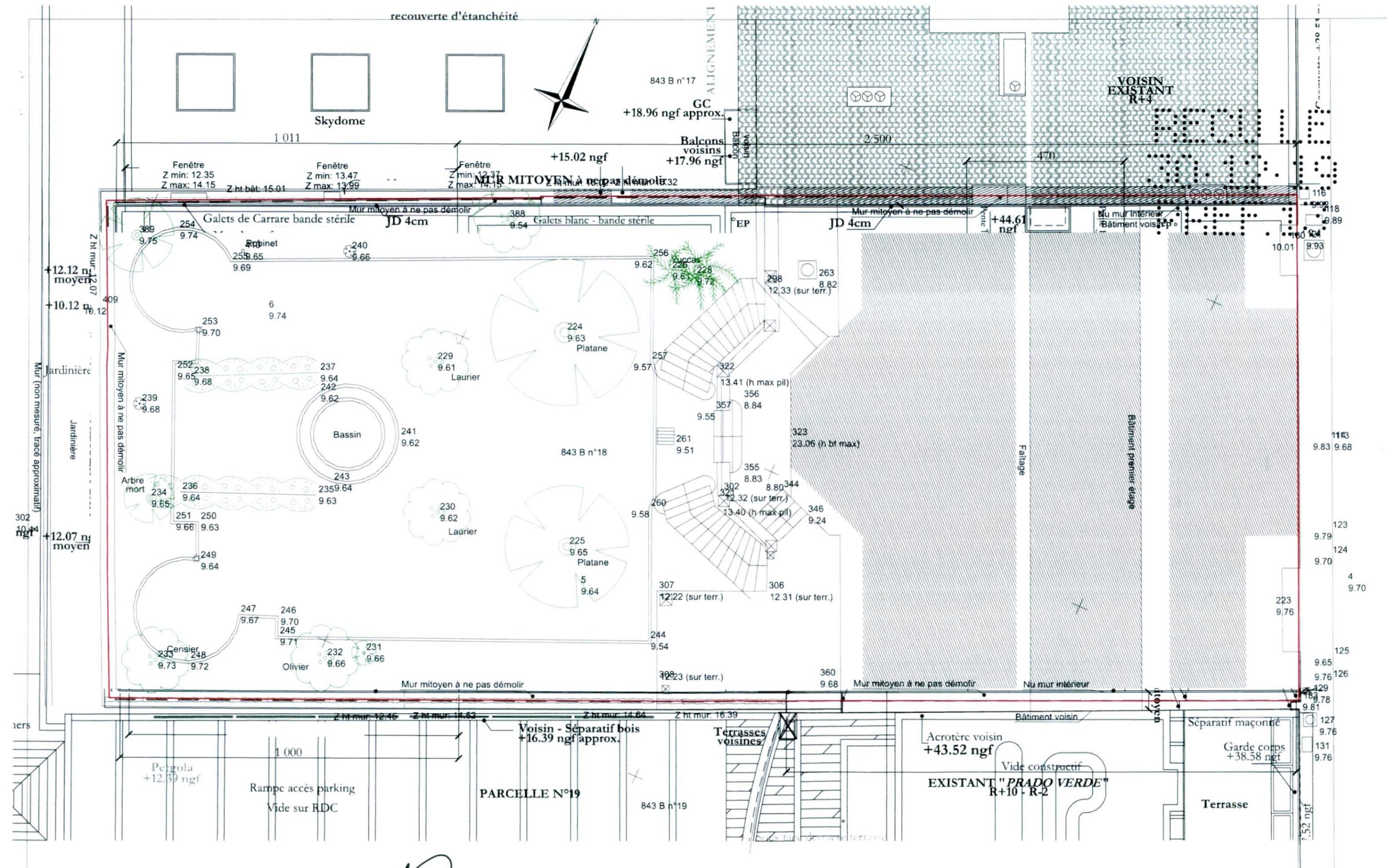
PAGE

PC1c

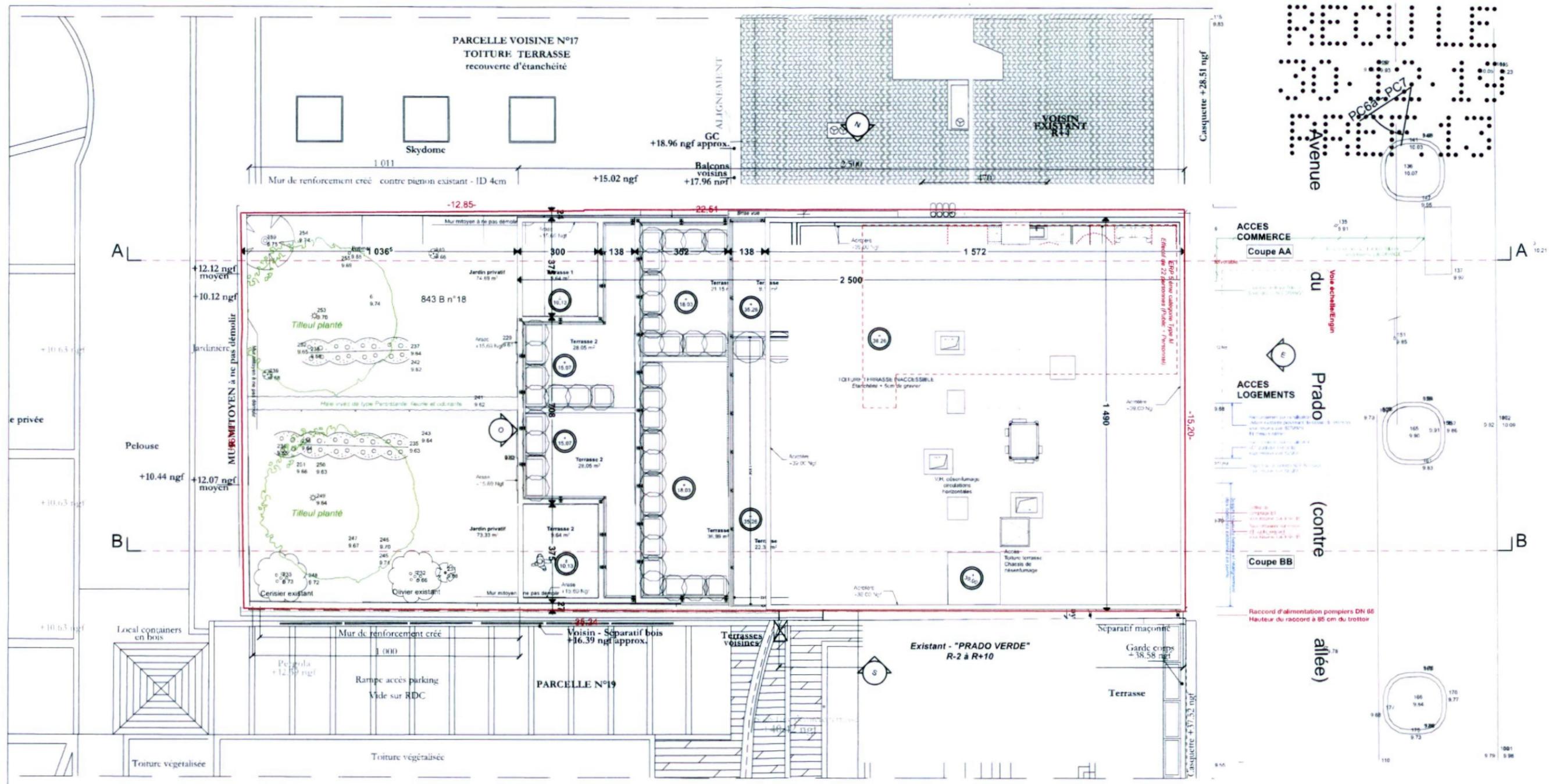
ECHELLE

1:500

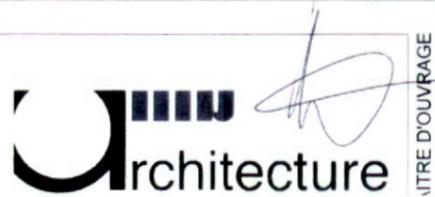
Signature



PC8



AUTRE D'OEUVRE



AUTRE D'OUVRAGE



10

TITRE DU DOCUMENT

Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

PHASE

PC

DATE

05/07/2019

N°

INDICE

1

PAGE

PC2a

ECHELLE

1:150

Pu pour être annexé à l'acte municipal

PARCELLE VOISINE N°17

TOITURE TERRASSE recouverte d'étanchéité

Skydome

GC +18.96 ngf approx.

Balcons voisins +17.96 ngf

VOISIN EXISTANT R+4

Gasquette +28.51 ngf

Mur de renforcement créé - contre pignon existant - JD 4cm Relevé 10-15cm approx.

MUR MITOYEN à ne pas démolir

ACCES COMMERCE Coupe AA

ACCES LOGEMENTS Coupe CC

Coupe BB

Raccord d'alim Hauteur du racc

MUR MITOYEN à ne pas démolir

Clôture jardinière créée +12.50 ngf

843 B n°18

Tilleul planté

Tilleul planté

Galets de Carrare bande stérile

Jardin privatif 74.69 m²

Jardin privatif 73.33 m²

Terrasse 1 9.64 m²

Terrasse 2 28.05 m²

Terrasse 2 28.05 m²

Terrasse 2 9.64 m²

Terrasse 21.15 m²

Terrasse 36.99 m²

TOITURE TERRASSE (ACCESSIBLE) Etanchéité + 6cm de gravier

V.H. désenfumage circulations horizontales

Accès Toiture terrasse Chassis de désenfumage

Garde corps +38.58 ngf

Terrasse

SDP : 180.48 m²

Existant - "PRADO VERDE" R-2 à R+10

TITRE DU DOCUMENT

Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

PHASE

PC

DATE 05/07/2019

N°

INDICE

1

PAGE

PC2b

ECHELLE

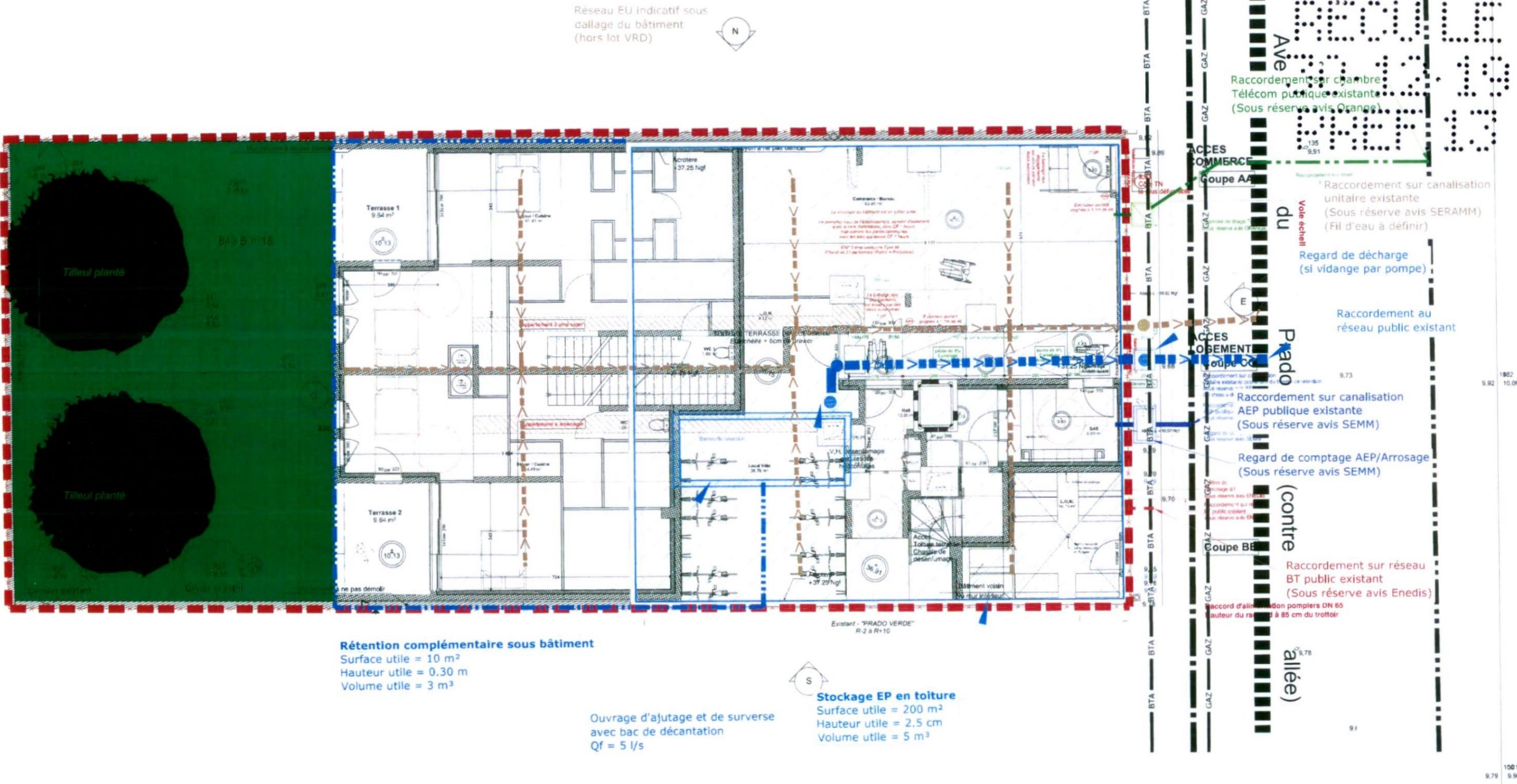
1:100



MAITRE D'OEUVRE

MAITRE D'OUVRAGE

Document communiqué à l'architecte



Réseau EU Indicatif sous dallage du bâtiment (hors lot VRD)

Rétention complémentaire sous bâtiment
 Surface utile = 10 m²
 Hauteur utile = 0.30 m
 Volume utile = 3 m³

Ouvrage d'ajutage et de surverse avec bac de décantation
 Qf = 5 l/s

Stockage EP en toiture
 Surface utile = 200 m²
 Hauteur utile = 2.5 m
 Volume utile = 5 m³

Raccordement sur chambre Télécom publique existante (Sous réserve avis Orange)

Raccordement sur canalisation unitaire existante (Sous réserve avis SERAMM) (Fil d'eau à définir)

Regard de décharge (si vidange par pompe)

Raccordement au réseau public existant

Raccordement sur canalisation AEP publique existante (Sous réserve avis SEMM)

Regard de comptage AEP/Arrosage (Sous réserve avis SEMM)

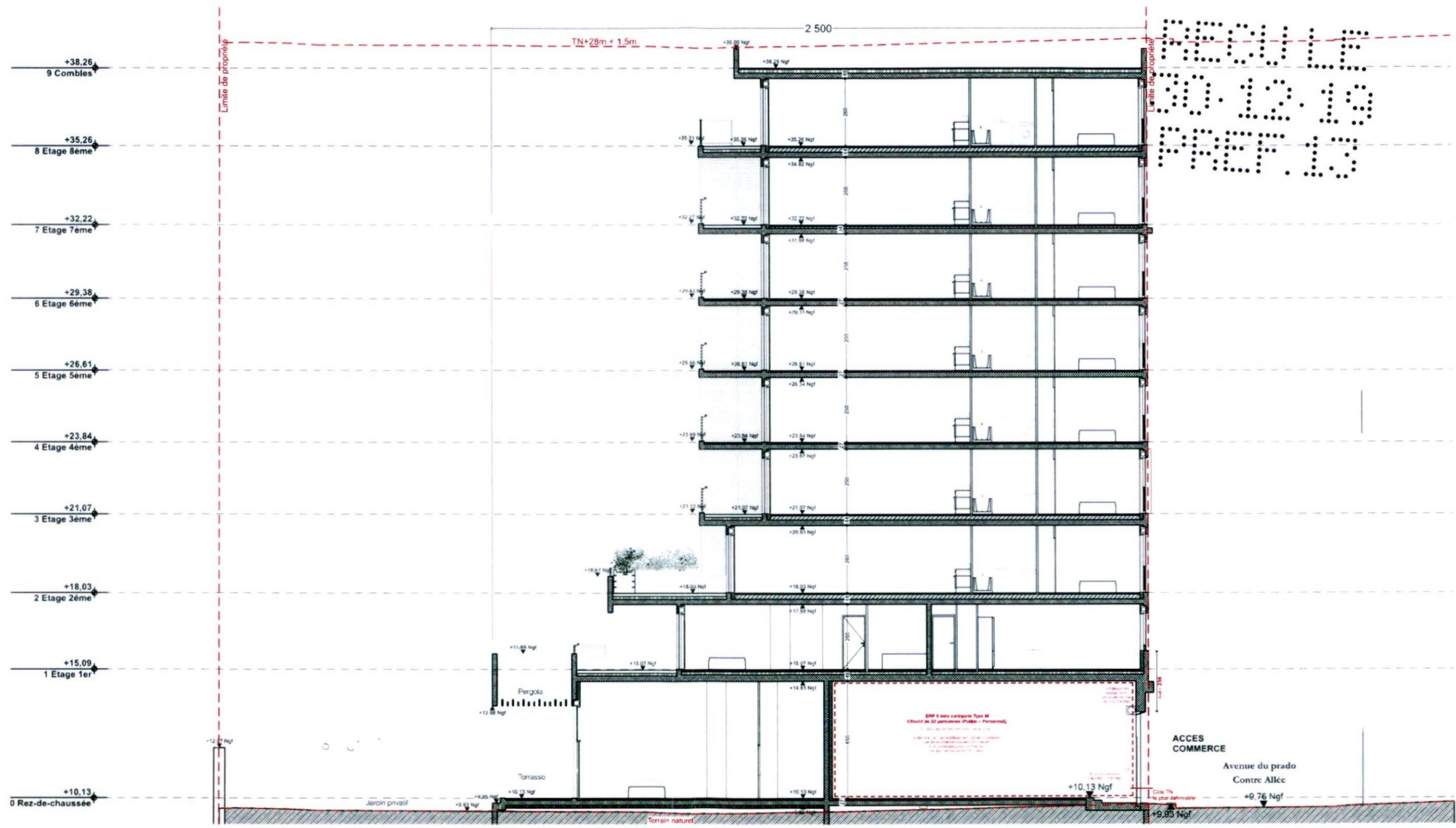
Raccordement sur réseau BT public existant (Sous réserve avis Enedis)

Raccord d'alimentation pompes DN 65 autour du réseau à 85 cm du trottoir

<ul style="list-style-type: none"> ■ Réseau Unitaire - Existant ■ Réseau EP Gravitaire - Projet ■ Réseau EU Gravitaire - Projet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réseau AEP - Existant ■ Réseau AEP - Projet ■ Réseau BTA - Existant 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réseau BTA - Projet ■ Réseau Télécom - Existant ■ Réseau Télécom - Projet
--	---	---



TITRE DU DOCUMENT		Un plan de masse de raccordements de l'opérations aux divers réseaux publics			PHASE	PC
DATE	05/07/2019	N°	INDICE	1	PAGE	PC2c
					ECHELLE	1:1



MAITRE D'OEUVRE



MAITRE D'OUVRAGE



[Handwritten signature]

TITRE DU DOCUMENT

Un plan en coupe du terrain et de la construction AA

DATE

05/07/2019

N°

INDICE

1

PAGE

PC3a

PHASE

PC

ECHELLE

1:150

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal



MAITRE D'OEUVRE



MAITRE D'OUVRAGE



10

TITRE DU DOCUMENT

Un plan en coupe du terrain et de la construction BB

PHASE

PC

DATE

05/07/2019

N°

INDICE

1

PAGE

PC3b

ECHELLE

1:150

Municipal

Le terrain assiette du projet a fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme de simple information transmise par le service des autorisations de construire sous le numéro CU 13055 18 01 952PO.

La commission technique urbaine dite ABF a émis un avis favorable sur le principe d'une construction d'un immeuble d'habitation.

Un dossier spécifique démolition a été présenté en seconde commission technique urbaine. Celle-ci a émis un avis favorable pour la démolition de l'immeuble d'habitation existant sur la parcelle.

1) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants :

Le terrain situé au 280 avenue du Prado dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille, en zone urbaine UAE1, est constitué de la parcelle section B numéro 18. La propriété, d'une superficie de 534 m², est desservie par le boulevard du Prado depuis sa contre-allée.

Réglementairement, la parcelle est :

- o située en tissu de centre-ville dans un périmètre de protection d'un monument historique, maison 55 boulevard Rodocanachi, mais avec une absence de covisibilité.
- o soumise à la prescription d'aire de stationnement plafonné, zone ou périmètre de bonne desserte en référence au PDU en vigueur.
- o concernée par la prescription liée au risque inondation. Située en zone violette du PPR inondation, la parcelle est située aux abords de l'avenue du Prado qui est une voie inondable.
- o concernée par la prescription liée au risque mouvements différentiels de terrain. phénomène de retrait/gonflement des argiles. Situation en zone B3, faiblement à moyennement exposée, enjeux peu vulnérables : grands ensembles, immeubles...
- o soumise à la servitude radioélectrique par la présence de la maison de la radio. Cette servitude est relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- o située à proximité d'une voie classée en catégorie 2 du classement sonore des voies publiques.
- o située le long d'une voie plantée à protéger au titre du L123-1 7° du code de l'urbanisme des espaces paysagers à protéger pour leurs qualités paysagères environnementales ou écologiques. Sur ces voies plantées le principe d'alignement planté doit être préservé.

La parcelle est actuellement occupée par un bâtiment d'habitation de faible hauteur (R+2 dont un niveau est en retrait sur la voie) et un jardin. Le bâti se compose de 3 logements et de leurs dépendances, deux places de stationnement et caves en sous sol. D'une surface (Shob) de 490 m², la construction est datée des années 1920.

La parcelle et son bâti sont insérés entre deux immeubles dominants. L'ensemble immobilier « Prado Verde » qui domine par son pignon de grande hauteur et un bâtiment d'habitation moins récent qui est constitué de quatre niveaux sur rez-de-chaussée, dont l'intégralité du pignon dominant l'aire de stationnement de Monoprix laisse apparaître les moellons originels. A cet endroit de l'avenue du Prado, la hauteur du bâti est discontinuée, les façades ne sont pas ordonnancées selon le règlement actuel.

2) Présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Après démolition du bâti existant (3 logements et 2 places de stationnement), le projet prévoit la création d'un bâtiment d'habitation collective comprenant un ERP en RDC sur lequel s'élève 8 niveaux de logement dans le respect de la réglementation en vigueur.

Par son implantation le long de l'axe historique de l'avenue du Prado, la construction préserve au maximum les espèces végétales déjà existantes sur le site. Toutefois, les arbres présents sur l'emprise du projet bâti sont soit déplacés soit supprimés en fonction de leur état et de leur qualité.

• Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysagés avoisinants ?

Sur l'avenue du Prado, l'implantation de la construction respecte l'alignement par rapport aux bâtiments mitoyens existants conformément à la réglementation. La parcelle ayant une profondeur de plus de 23 mètres (35 mètres), il est autorisé de construire jusqu'à une profondeur de 25 mètres. Cependant, le présent projet ne prévoit de construire jusqu'à 25 mètres qu'au rez-de-chaussée. En effet, le R+1 s'étend sur 20,60 mètres seulement, puis 17 mètres de profondeur pour les niveaux supérieurs.

Le bâtiment s'organise autour d'une cage qui distribue 24 logements au total répartis sur un bâtiment en R+8 pour une surface de plancher administrative de 1 606 m².

L'opération sera raccordée aux divers réseaux en parfaite relation avec les services concédés et concernés (Cf : document graphique PC2c)

Le rez-de-chaussée bénéficie d'un traitement particulier puisqu'il comprend l'entrée des habitants, l'accès aux locaux techniques (vélo et OM) ainsi qu'à un commerce/bureau de 63,49 m². Une partie du rez-de-chaussée est occupé par des logements en sousplex qui bénéficient d'un jardin en fond de parcelle. Dans les étages courants, les appartements donnant sur le cœur d'îlot disposent de terrasses généreuses.

Cette programmation logement/commerce s'inscrit dans la continuité programmatique des bâtiments mitoyens, de tissu de centre-ville, et la recherche de mixité des fonctions urbaines, notamment en rez-de-chaussée, de la zone UAE.

La construction propose de maintenir et d'améliorer en les prolongeant les éléments du tissu urbain : principe d'alignement, de continuité et ordonnancement des façades.

Sur l'axe historique de l'avenue du Prado, le volume de la construction s'inscrit dans un gabarit qui se situe entre ses deux immeubles mitoyens. La modénature de la façade propose un langage simple. Toute en béton blanc lisse ou matricé, la façade est rythmée par l'alternance de fenêtres et portes-fenêtres blanches posées sur un soubassement revêtu d'un carrelage mural aspect pierre de teinte gris anthracite.

Côté cœur d'îlot, la façade s'enrichit de terrasses et loggias protégées par des garde-corps métalliques avec remplissage en verre dépoli et des brise-vues métalliques d'aspect bois chêne clair.

Une toiture terrasse inaccessible recouvre l'ensemble du volume de la construction entourée par un acrotère haut maçonné.

• Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Le projet n'intervient pas sur les avoisinants. Le long des limites séparatives, le bâtiment est séparé des parois mitoyennes par un joint de dilatation de 4 cm environ. Ces vides constructifs nécessiteront un traitement propre de fermeture ou de comblement en accord avec les propriétaires voisins concernés.

En fond de parcelle, les murs mitoyens formant clôtures sont conservés et remis en état si besoin.

• Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?