

NOTICE DESCRIPTIVE

I. LE SITE

L'objet de la présente demande concerne le changement de destination d'un local existant, le local situé à l'adresse suivante : 18 Place Théo Lombard, Saint-Giniez dans la commune de MARSEILLE dans le département des Bouches du Rhône.

Le terrain a une superficie de 2670 m². Il est constitué d'un foncier privé (Section : 843 N 2). Le terrain contient actuellement un bâtiment existant à destination bureaux, l'objectif de ce dossier est de transformer une partie des bureaux en restaurant par changement de destination.

Historiquement, le permis initial était à destination d'habitation, pour une institution puis pour un particulier, puis à bureaux. A ce jour, nous demandons le passage à destination de bureaux et restaurant partie pour le RDC et Sous-Sol du bâti.

II. LE PROJET

Le changement de destination s'effectuera conformément aux dispositions en vigueur dans le PLU de la commune. Le projet consiste uniquement en un changement de destination.

Tous les autres éléments qui composent le bâtiment seront inchangés dans le cadre de la présente demande.

Surface du terrain = 2670 m²

Surface emprise local inchangée : 179,62m²

Sous-sol surface plancher transformée de bureau à restaurant = 123,38 m²

Sous-sol surface plancher bureau inchangée = 88,37 m²

RDC surface plancher transformée de bureau à restaurant = 158,45 m²

RDC surface plancher bureau inchangée = 22,15 m²

R+1 surface plancher bureau inchangée = 131,29 m²

R+2 surface plancher bureau inchangée = 135,91 m²

Surface totale en restaurant : 281,83 m²

Surface totale en bureau : 377,72 m²

Surface plancher totale : 659,55 m²

Aff N°:22014

Maitre d'ouvrage : SCI LOMBARD – 305A Avenue du Prado 13008 MARSEILLE

Architecte : ACDC Architecture 193 Chemin des bergers - 83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

Tél. 06 37 55 85 44 / Mail : acdcarchitecture@outlook.com

RCS DRAGUIGNAN n° 828 798 462

Inscrit à l'Ordre des architectes de Marseille PACA sous le numéro national S19119



III. LES AMENAGEMENTS DE LA PARCELLE

L'intégralité de la parcelle restera inchangée. Emprise au sol inchangée, Hauteur de la construction inchangée, aspect extérieur de la construction inchangé, espaces verts inchangés, stationnements inchangés, raccordements aux divers réseaux inchangés. Le projet prend en compte au mieux les existants et aucune modification sauf la destination.

1. Le bâtiment :

Emprises, hauteurs, toitures, façades et aménagements seront Inchangés dans le cadre de la présente demande. Le projet prévoit uniquement le changement de destination.

2. Accès, voirie, et stationnement :

L'accès existant sera inchangé dans le cadre de la présente demande. La parcelle est et restera connectée à la Place Théo Lombard par sa limite Nord-Ouest. Les accès ne créent pas et ne créeront pas de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Les accès sont et resteront adaptés aux usages et aux besoins de l'opération. L'accès n'aura pas de défaut de visibilité, et permettra de mettre en sécurité les usagers.

La porte d'entrée du bâtiment est et restera situé sur la façade Nord du bâti.

Les voiries existantes environnantes seront inchangées. Ces voiries jusqu'au terrain sont déjà faciles d'accès. Elles permettent déjà de satisfaire les besoins des constructions, et de satisfaire les exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Le terrain se connectera directement à la Place Théo Lombard. Le terrain sera adapté à l'accès des véhicules légers (voitures, motos, vélos...). Les véhicules pourront faire demi-tour dans la cour, entre le portail et le bâtiment.

Des suites de la DP changement de destination de juin 2022, le terrain contient désormais des stationnements s'élevant à 14 places voitures, 2 stationnements pour deux roues et 11m2 carrés dédiés aux vélos dans le volume de la construction. Ces stationnements seront inchangés

Dans le cadre du projet de juin 2022, nous avons prévu la mise en place de 14 stationnements non clos non couverts (dont 2 l'une derrière l'autre = 0,5 dans le calcul pour avoir minimum 13 comme demandé). Les stationnements véhicules seront situés sur la partie nord, nord-est et nord-ouest de la

parcelle. Les véhicules pourront faire demi-tour et se retourner facilement à l'intérieur de la parcelle dans la cour nord.

2 places deux roues de 2m² par place sont mises en place à l'Ouest de la parcelle (=4m² stationnement 2 roues) et seront inchangées.

L'ancien cellier de la maison de 12,7m² a été transformé en local vélos d'une surface de 12,7m² ce local vélos sera inchangé dans le cadre de la présente demande.

Le local vélo sera situé sur le niveau bas du bâtiment à proximité de la porte d'entrée et sera dans la verticalité du bâtiment.

Compte tenu de la physionomie du terrain (pentes, restanques, position et composition du bâti) et de l'absence de possibilité dans un parc public ou privé d'acquérir d'autres stationnements à moins de 400m, malgré le changement de destination en restaurant il est impossible de créer de nouvelles places de stationnements supplémentaires sur la parcelle ou à proximité.

3. Desserte par les réseaux :

Inchangés dans le cadre de la présente demande.

Le bâtiment est et restera alimenté en eau potable dans des conditions suffisantes et de caractéristiques adaptées par un branchement souterrain au réseau de distribution publique selon les prescriptions des concessionnaires.

Le bâtiment est et restera raccordé dans des conditions suffisantes et de caractéristiques adaptées par un branchement souterrain au réseau public d'assainissement collectif. Le rejet des eaux usées, même après traitement, ne s'effectuera jamais dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux ou cours d'eau.

Le bâtiment est et restera raccordé dans des conditions suffisantes et de caractéristiques adaptées.

4. Espaces libres et plantations :

A ce jour, le site comprend 14 arbres de hautes tiges d'essences locales. Tous les arbres présents sur le site seront conservés dans le cadre de la présente demande. Tous les espaces libres de la parcelle seront aménagés en espaces verts. Le projet sera accompagné d'un aménagement végétal contribuant à la bonne insertion dans le site. Aucun défrichage dans ce projet. Veuillez noter que les surfaces imperméabilisées (terrasses, bâtiments, et bétons...) seront inchangés afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Veuillez noter que les accès et voiries de la parcelle ne sont pas bétonnés seront en stabilisé. L'intégralité des surfaces de circulation et stationnements non clos dans la parcelle

CHANGEMENT DESTINATION BATIMENT EXISTANT
18 Place Théo Lombard, Saint Giniez – 13008 MARSEILLE

seront réalisés en matériaux qui permettent de laisser s'infiltrer l'eau dans le sol (stabilisé, pelouse, dalle drainante, graviers).

Fait à Saint Maximin, le 20 décembre 2022

ACDC ARCHITECTURE

Jonathan PONS



ACDC ARCHITECTURE
193 Chemin des Bergers
83470 Saint Maximin la Sainte Baume
Tél : 06 37 55 85 44
mail : ponsjonathan@hotmail.fr
RCS de DRAGUIGNAN 828 798 462

MAITRE D'OUVRAGE
SCI LOMBARD M. BENNARROUCHE



Aff N°:22014

Maitre d'ouvrage : SCI LOMBARD – 305A Avenue du Prado 13008 MARSEILLE
Architecte : ACDC Architecture 193 Chemin des bergers - 83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME
Tél. 06 37 55 85 44 / Mail : acdcarchitecture@outlook.com
RCS DRAGUIGNAN n° 828 798 462
Inscrit à l'Ordre des architectes de Marseille PACA sous le numéro national S19119

