

## NOTICE DESCRIPTIVE

### I. LE SITE

L'objet de la présente demande concerne le changement de destination d'un local existant, et la création de stationnements non clos non couverts pour être en conformité de changement de destination, 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 m<sup>2</sup>. Il est constitué d'un foncier privé (Section : 843 N 2). Le terrain contient actuellement un bâtiment existant à destination habitation, l'objectif de ce dossier est de transformer cette habitation intégralement en bureaux par changement de destination.

Historiquement, le permis initial était à destination d'habitation, pour une institution puis pour un particulier. A ce jour, nous demandons le passage uniquement à destination de bureaux de l'intégralité 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 la cadre de la présente demande.

**Surface du terrain = 2670 m<sup>2</sup>**

**Surface emprise local inchangée : 179,62m<sup>2</sup>**

**Surface plancher ancienne habitation qui devient des bureaux = 634,93 m<sup>2</sup>**

### 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.

Aff N°:22014

Maitre d'ouvrage : SC HOLFIM – 350 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



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.

Actuellement le terrain n'a aucun emplacement est réservé pour stationnement. Pour être en conformité avec le PLUi sur le changement de destination, il y a des besoins en stationnements s'élevant à 13 places voitures, 2 stationnements pour deux roues et 11 m<sup>2</sup> carrés dédiés aux vélos dans le volume de la construction.

Dans le cadre du projet, 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 2m<sup>2</sup> par place seront mises en place à l'Ouest de la parcelle (=4m<sup>2</sup> stationnement 2 roues).

L'ancien cellier de la maison de 12,7m<sup>2</sup> sera transformé en local vélos d'une surface de 12,7m<sup>2</sup>. 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.

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 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 10 juin 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**

SC HOLFIM. M. BENNARROUCHE



Aff N°:22014

Maitre d'ouvrage : SC HOLFIM – 350 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

