PERMIS DE CONSTRUIRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

- PC 1a : Plan de situation 1/30000e

- PC 1b : Plan de situation 1/2000e

- PC 2a : Plan de masse 1/500e

- PC 2b : Plan de masse 1/300 e

- PC 3 : Coupes AA & BB 1/300e

- PC 4 : Notice architecturale

- PC 5a: Façades Sud & Nord 1/300e

- PC 5b : Façades Est & Ouest 1/300e

- PC 5c : Plan de toiture 1/ 300e

- PC 6 : Insertion paysagère

- PC 7 : Environnement proche

- PC 8 : Environnement lointain

Annexes :

- PC 39/40 : Plan de situation 1/2000e

- PC 40 3 : Notice

- PC 40 4.1 : Plan de masse 1/500e

- PC 40 4.2 : Plan de masse 1/300e

- PC 40 5.1 : Plan du RDC 1/300e

- PC 40 5.2 : Plan du R+1 1/300e

- PC 40 5.3 : Plan de toiture 1/300e

- PC 40 5.4 : Coupes AA & BB 1/300e

- PC 39 7 : Plan de masse 1/300e

- PC 39 8.1 : Plan du RDC 1/300e

- PC 39 8.2 : Plan du R+1 1/300e

- PC 39 10 : Notice

PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

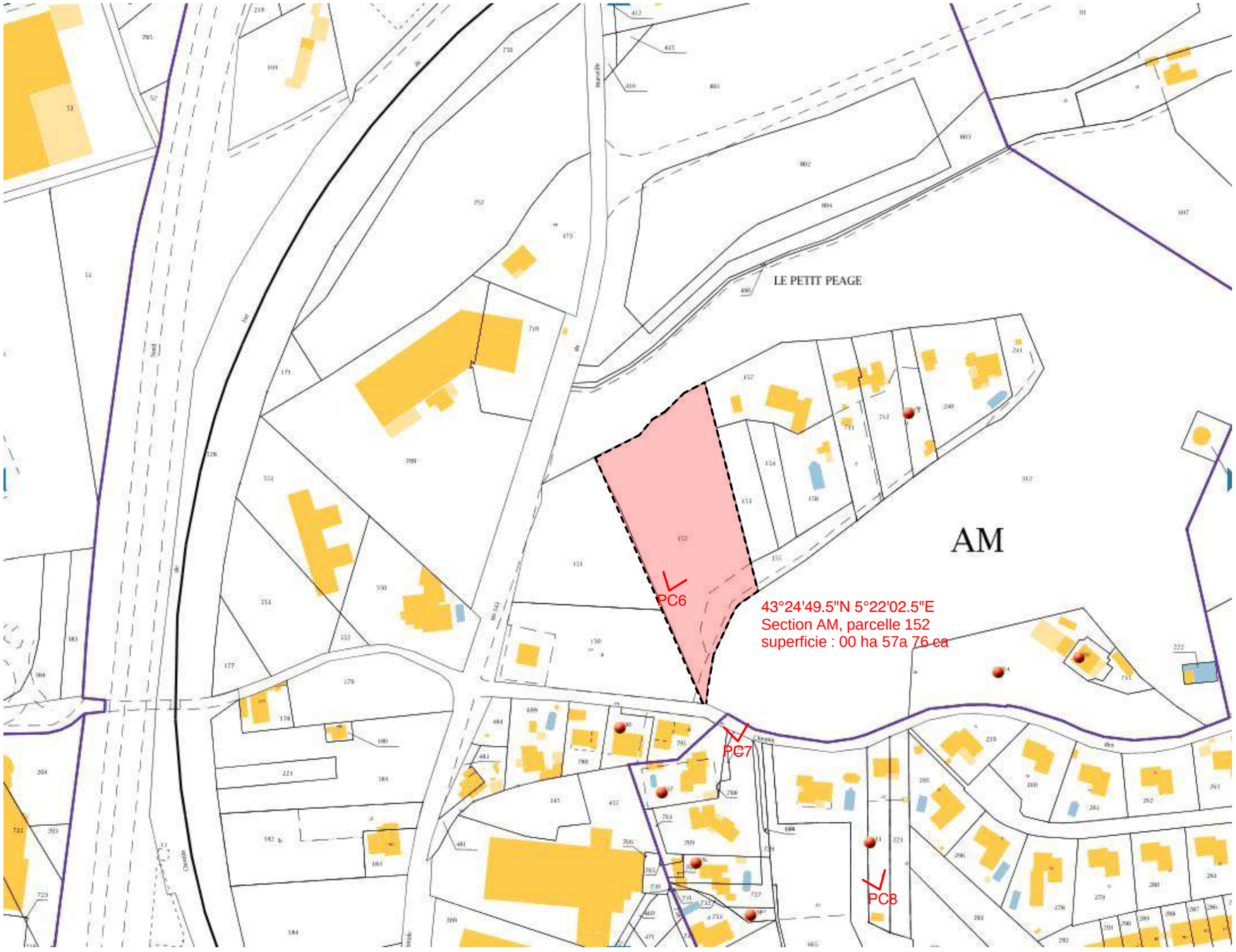
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 1a

PLAN DE SITUATION

1/30 000ème



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 1b

PLAN DE SITUATION

1/2000ème

PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 Avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 2a

PLAN DE MASSE

1/500ème

225.34 Côte géomètre avant travaux

226,61 ngf Côte projet

SDP Commerces RDC : 1765 m²

SDP Artisanat R+1 : 1425 m²

arbres abattus 4

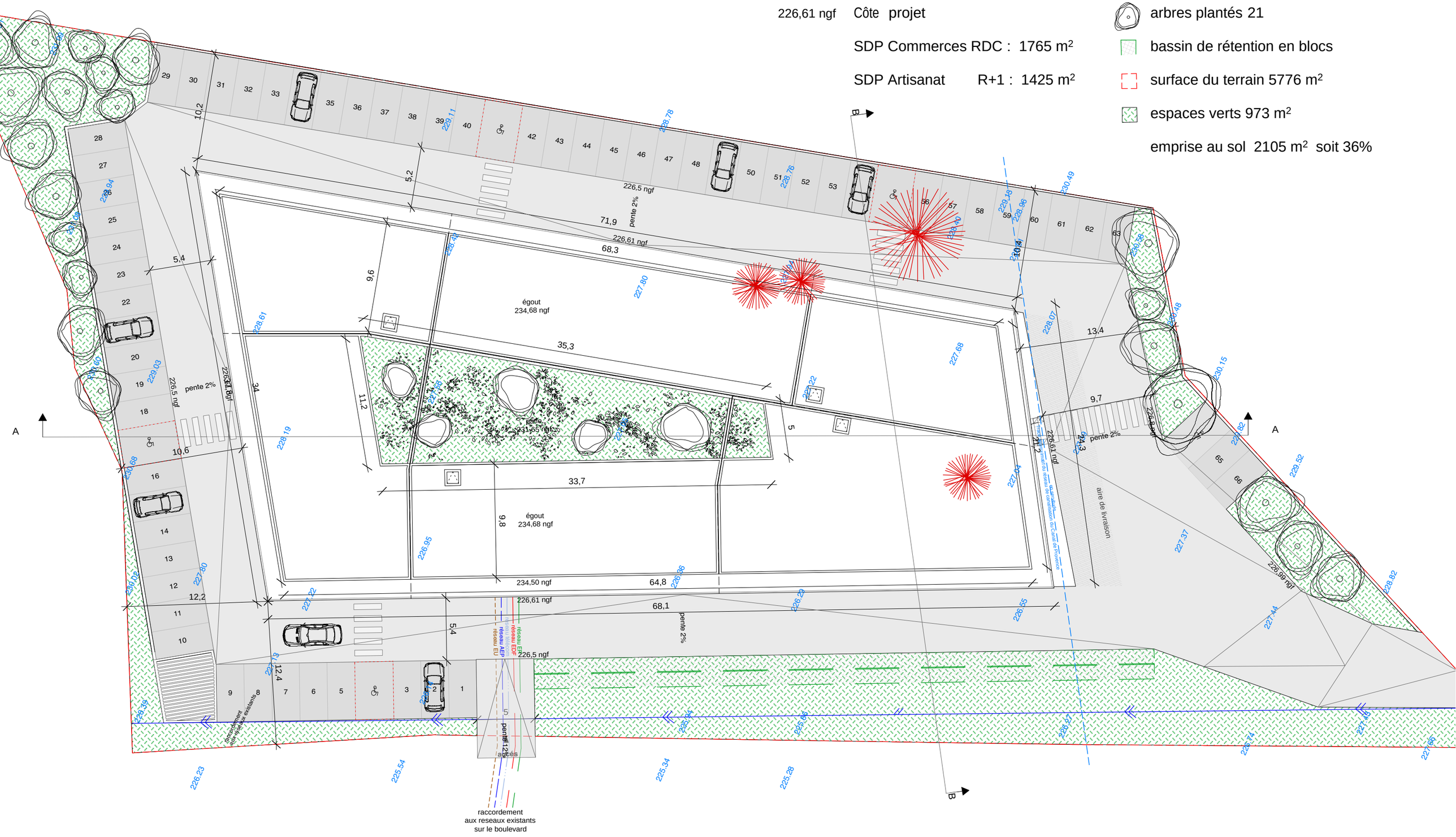
arbres plantés 21

bassin de rétention en blocs

surface du terrain 5776 m²

espaces verts 973 m²

emprise au sol 2105 m² soit 36%



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

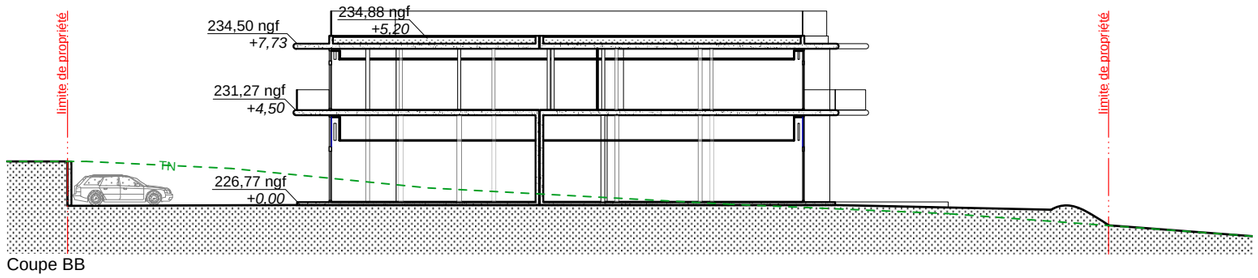
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

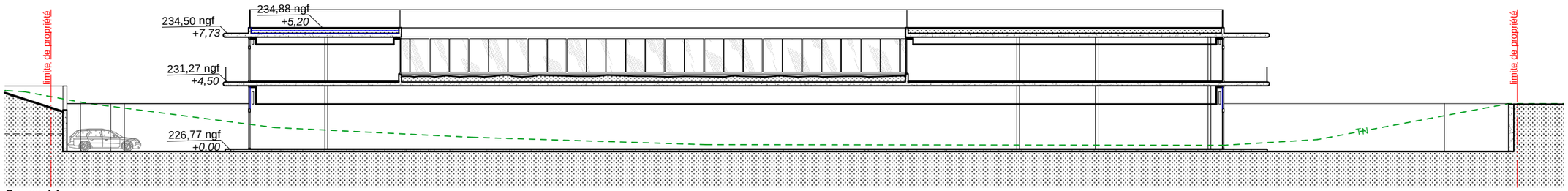
PC 2b

PLAN DE MASSE

1/300ème



Coupe BB



Coupe AA

PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 Avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 3

COUPE AA & BB

1/300ème

NOTICE ARCHITECTURALE
Article R 431-8 du code de l'urbanisme

1/ État initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

Le terrain est situé sur la commune Les Pennes-Mirabeau, plus précisément dans le quartier du Petit Péage à plan de campagne, une zone commerciale crée en 1960, le long de la route départementale n°543. L'assiette foncière est constituée par une parcelle cadastrée section AM, parcelle 152, d'une superficie de 5 625m². La parcelle est desservie depuis la voie publique par le chemin des Rigons. Son environnement immédiat est constitué de la zone industrielle de Plan de Campagne.

La topographie de la parcelle est relativement plate dans son ensemble. Seule une butte en fond de parcelle, au Nord, vient contredire sa monotonie.

2/ Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain :

Le terrain est en zone UE4, l'emprise des constructions ne peut donc excéder 60% de la surface du terrain soit 3 375 m². L'emprise au sol du projet est de 2 105 m², soit nettement inférieure à la réglementation. Le plancher du rez-de-chaussée s'implante à la cote 226,77 ngf.
Le projet cherche à conserver en l'état la majeure partie du site. La partie nord-ouest du site sera déblayée pour permettre l'encaissement du projet. La terre déblayée sera réutilisée sur site.

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants :

L'ambition du projet n'est pas d'affirmer un dessin architectural maniéré abusivement mais bien de chercher une forme de sobriété. L'utilisation de 2 lignes géométriques que sont les dalles blanches au milieu des reflets et de la végétation contente la manifestation du projet.
Un béton architectonique sert sa structure comme son apparence. Pour adoucir la géométrie des saillies filantes, les dalles sont arrondies aux extrémités.
L'implantation du bâtiment respecte les distances minimales de 5m de l'alignement actuel ou prévu des voies, de 10m de l'axe des voiries publique et de H/2 en limite séparative.
Accessibles directement depuis l'extérieur, les locaux du rez-de-chaussée entièrement vitrés abritent les commerces. Trois escaliers et deux ascenseurs intérieurs et accessibles directement depuis l'extérieur du bâtiment permettent l'accès à l'étage.
Le bâtiment se compose donc d'un socle commercial au rez-de-chaussée et de locaux d'artisanat à l'étage, articulés autour d'un patio central, planté. Le volume de la construction respecte bien la hauteur maximale autorisée car le point le plus haut du bâtiment est à environ 7,70m par rapport au terrain naturel avant travaux.

c) l'aménagement des réseaux :

- Aménagement des réseaux d'eau froide : Un regard de visite à l'entrée du bâtiment équipé d'un compteur DN30 ou DN 20 sera mis en place, les branchements au domaine publique sont réalisés par la SEM (hors génie civil)
- Évacuation des eaux usées : Un regard type tabouret passage direct sera mis en place à l'entrée de chaque commerce pour l'évacuation des eaux EU/EV. Le raccordement sera réalisé par la SEM qui mettra en attente un tabouret de raccordement.
- Évacuation des eaux pluviales : Des regards 40x40 en pied de façade au niveau des descentes d'eau recouperont l'ensemble des eaux de toitures. Les eaux de voirie chemineront quant à elles via un réseau pluvial, des avaloirs/grilles de trottoir seront mis en place. Une partie de la rétention pourra être réalisée en toiture, pour le reste de la rétention, elle sera réalisée via un bassin de rétention enterré avec un ajutage et débit calibré à 20l/s/ha aménagé.
- Aménagement des réseaux électriques : Les réseaux électriques seront amenés dans un coffret de fausse coupure (type C400P200) et encastrés dans la façade d'entrée. Un coffret ECP3D sera éventuellement mis en cas de basculement de réseau. Le transformateur existant sera éventuellement remis à niveau en fonction du bilan de puissances ou le réseau sera raccordé en direct.
- Éclairage extérieur : Le génie civil extérieur (fourreaux en attente DN63 rouge cablette et regards) sera réalisé pour un futur équipement. Les candélabres seront à LED modèle de chez Thorn. L'éclairage des cheminements piétons répondra aux prérogatives de la norme PMR (20 Lux moyen) et pourra être réalisé via des bornes.
- Réseau TELECOM : Un réseau France TELECOM (fibre et internet) sera mis en attente des locaux et relié au réseau existant.

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain :

Limitrophe au parking de stationnement, un mur de soutènement en béton architectonique viendra découper la topographie du site existant.
4 arbres, situés en milieu de parcelle seront enlevés. En contre partie, les espaces libres périphériques seront arborés avec des essences locales dans le respect de l'exigence réglementaire d'un arbre de haute tige pour 4 places extérieures. Ces végétaux permettent de placer les stationnements à l'ombre. Les jardinières du patio seront plantées d'arbustes d'essences méditerranéennes.

d) Les matériaux et les couleurs des constructions :

Nous retrouvons en élévation seulement 3 matériaux : le béton architectonique des dalles, l'aluminium brossé des menuiseries l'inox des gardes corps et le verre des façades. La signalétique présente sur l'opération respectera les exigences réglementaires.

e) Le traitement des espaces libres : La surface d'espaces verts représentent bien un minimum de 5% de la surface de l'unité foncière. Toute la surface de circulation est en enrobé. Les cheminements piétons permettant l'accès aux commerces du rez-de-chaussée sont réalisés en enrobé fin (granulométrie 0) et respectent les exigences de la norme PMR avec des bandes podotactiles lors des changements de revêtements.

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, constructions et aux aires de stationnement :

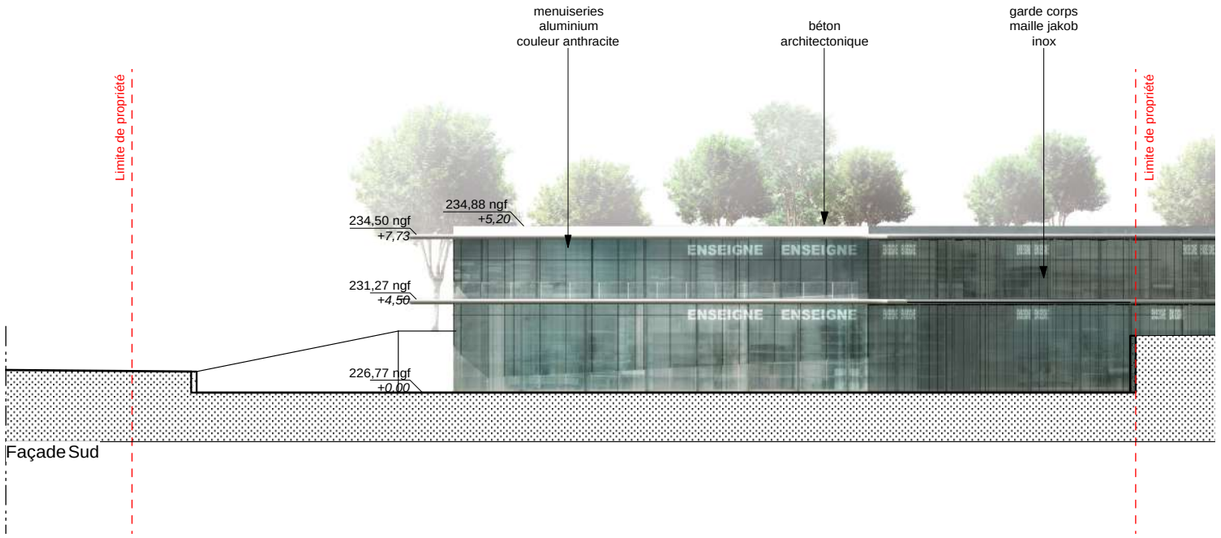
L'accès au terrain se fait au nord-ouest de la parcelle. Les 66 places de stationnement dont 5 accessibles aux personnes à mobilité réduite, se trouvent en bordure périphérique du projet. Le nombre de places est défini par le calcul suivant : 1 place pour 35 m2 de construction destinée au commerce et 1 place pour 100 m2 de construction destinée à l'artisanat.
L'aménagement d'aires de stationnement pour les vélos et 2 roues est prévu avec les stationnements des véhicules.

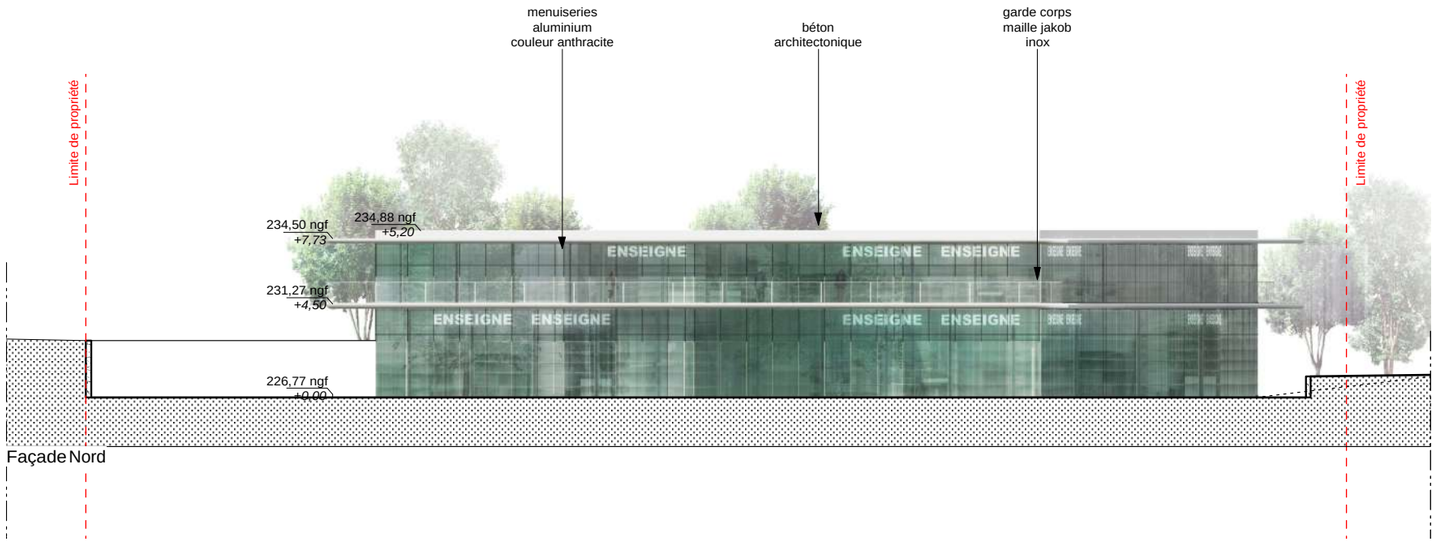
3/ Aménagement prévu

Nous portons à l'élément naturel tout le soin qu'il mérite. Le projet présenté a un impact minimum sur le paysage et s'intègre en jouant de la topographie plane du site. Encaissé dans le terrain, il émerge. De son dispositif de camouflage, seules se lisent les lignes géométriques de ses dalles qui découpent les reflets de la végétation environnante.
Les niveaux seront entièrement vitrés, tandis que le corps de bâtiment sera en béton clair. Sans dissoudre le projet, le verre permet ici une insertion harmonieuse de l'architecture dans son environnement. Un patio planté, au centre du projet vient grâce à la transparence du projet, accentuer et perturber la lecture du végétal sur le terrain.
Il n'est prévu aucune gouttière ni corniche. L'eau collectée par les toitures et terrasses sera redirigée via un réseau de tuyauterie souterraine vers le bassin de rétention.
En règle générale, les arbres seront remplacés par des arbres selon la réglementation en vigueur.

4/ Sécurité/accessibilité

Les exploitants déposeront un dossier d'aménagement en Mairie.





PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

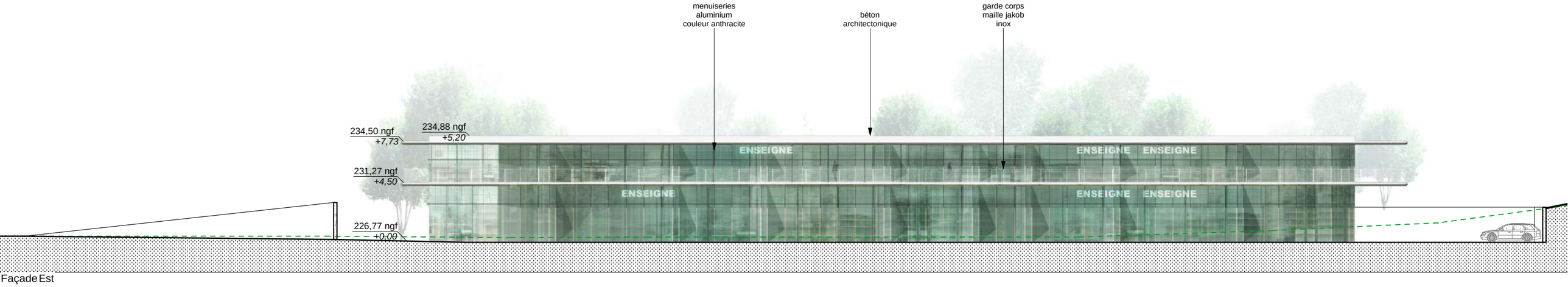
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

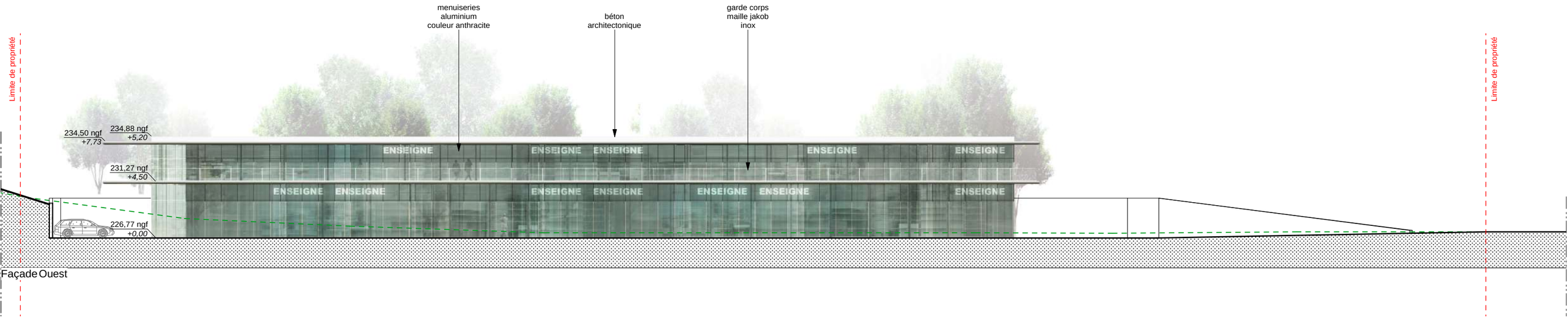
PC 5a

FACADES NORD & SUD

1/300ème



Façade Est



Façade Ouest

PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

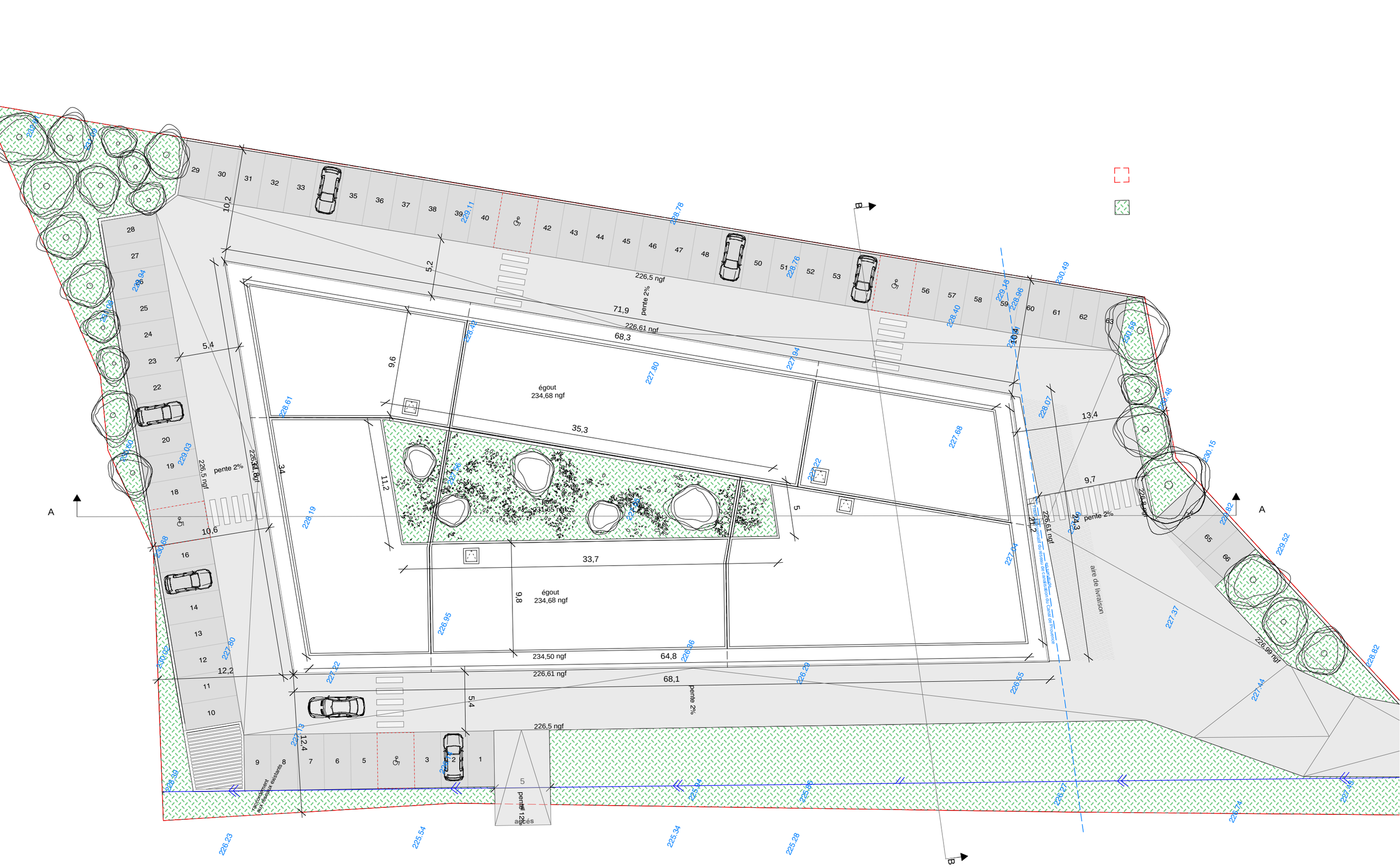
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 Avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 5b

FACADES EST & OUEST

1/300ème



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 5c

PLAN DE TOITURE

1/300ème

PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 6

INSERTION PAYSAGÈRE

PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 7

ENVIRONNEMENT PROCHE

PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

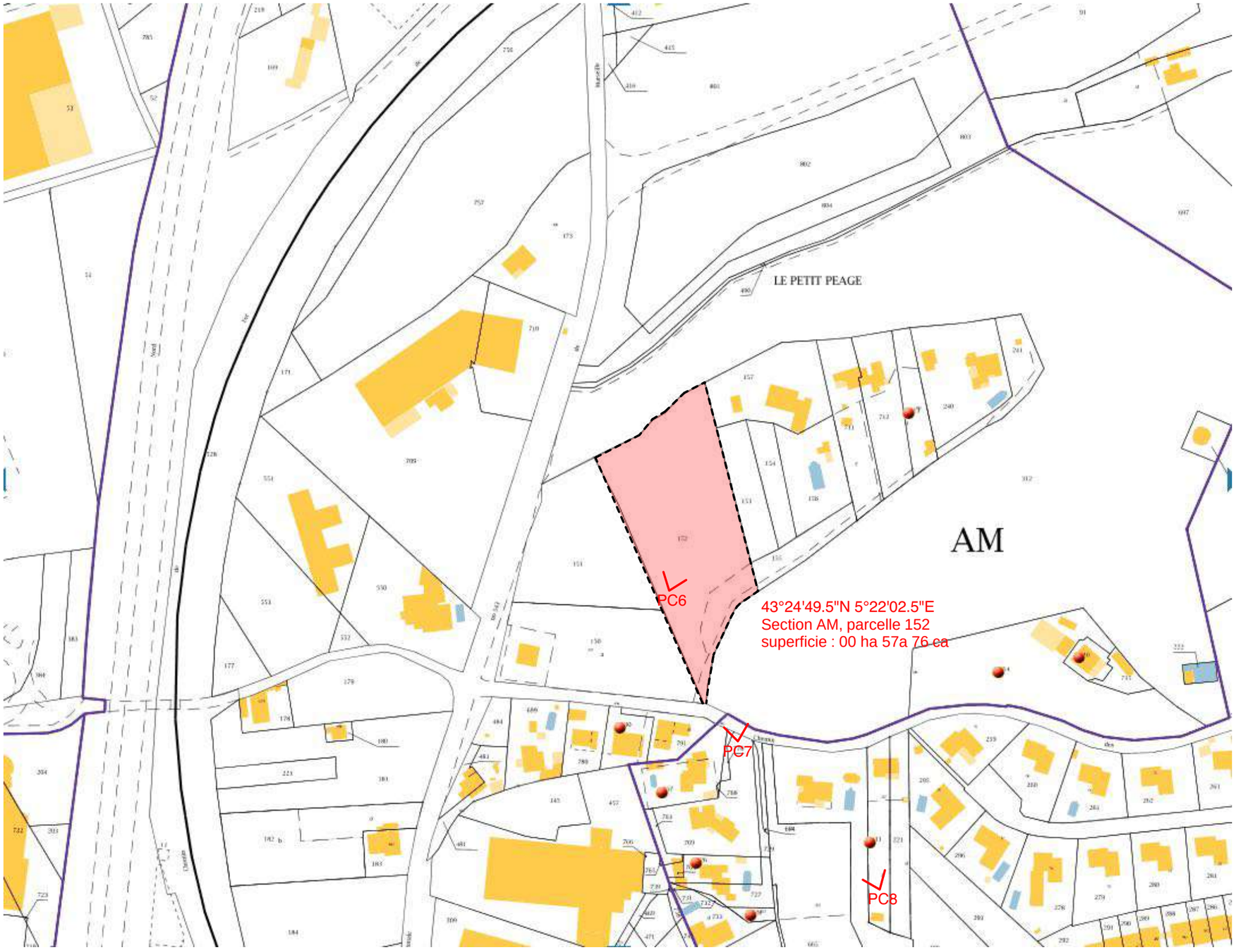
SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 8

ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

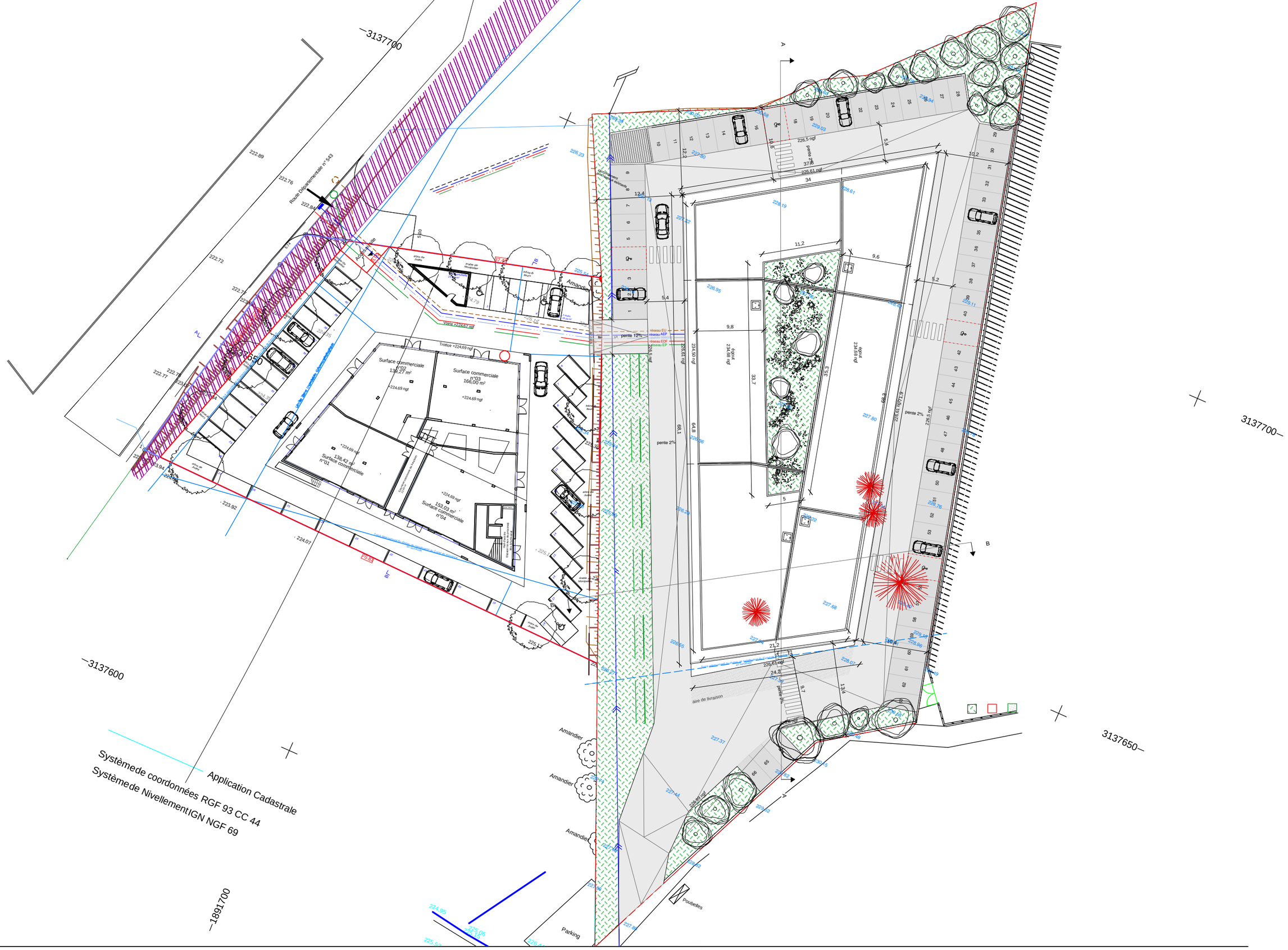
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 39/40

PLAN DE SITUATION

1/2000ème



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 Avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 40 4.1

PLAN DE MASSE

1/500ème

225.34 Côte géomètre avant travaux

226,61 ngf Côte projet

SDP Commerces RDC : 1765 m²

SDP Artisanat R+1 : 1425 m²

arbres abattus 4

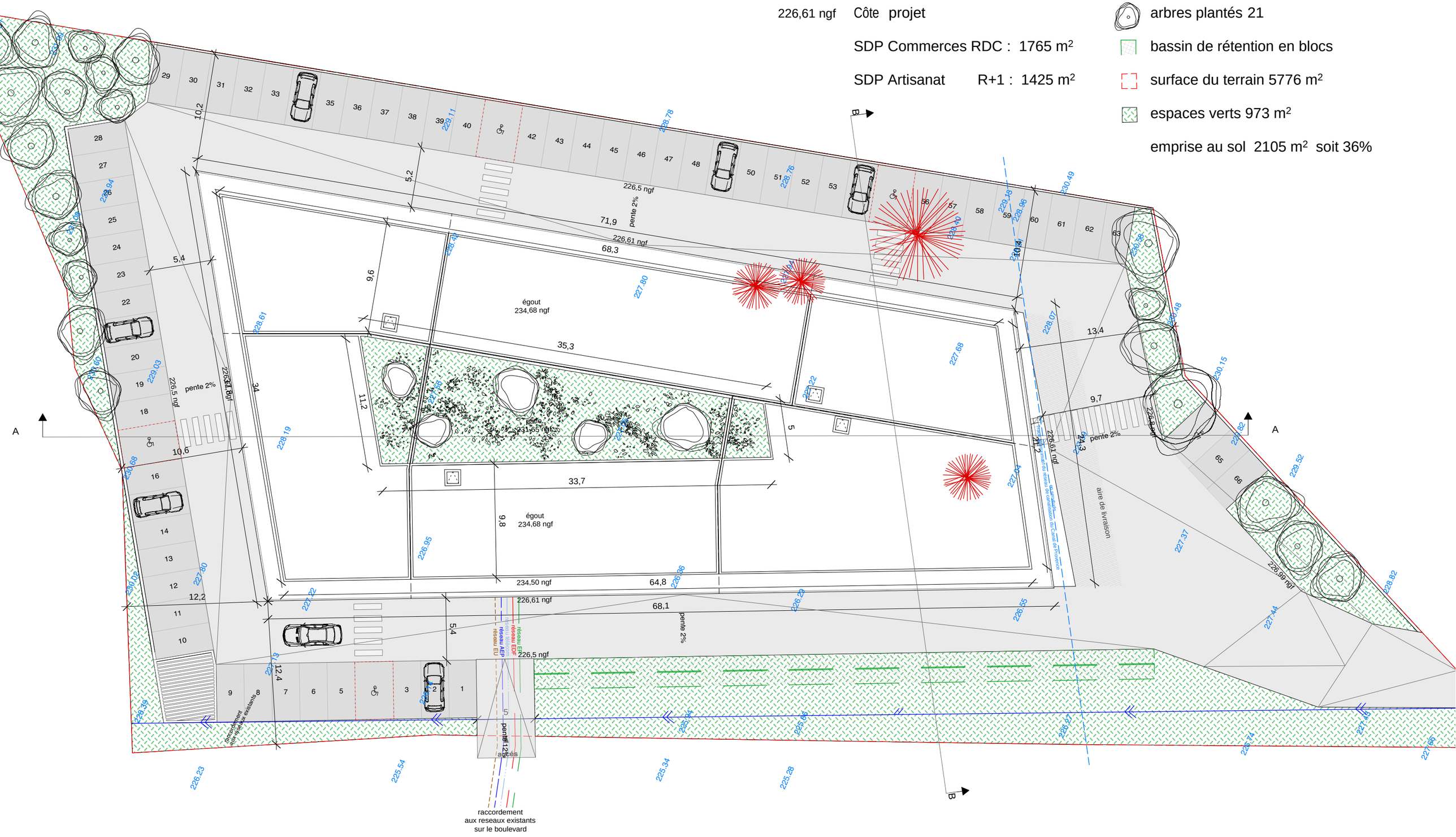
arbres plantés 21

bassin de rétention en blocs

surface du terrain 5776 m²

espaces verts 973 m²

emprise au sol 2105 m² soit 36%



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

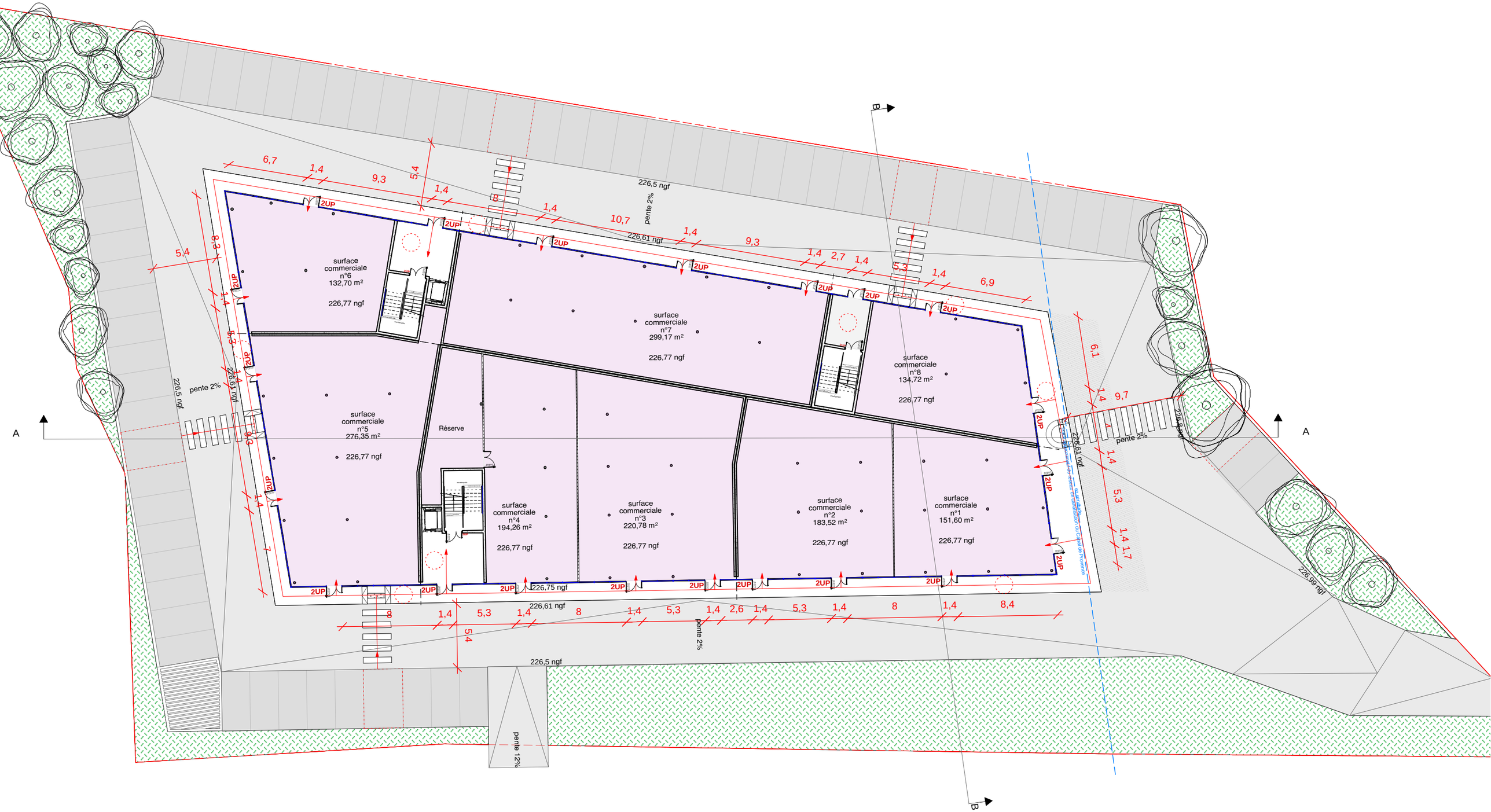
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 40 4.2

PLAN DE MASSE

1/300ème



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

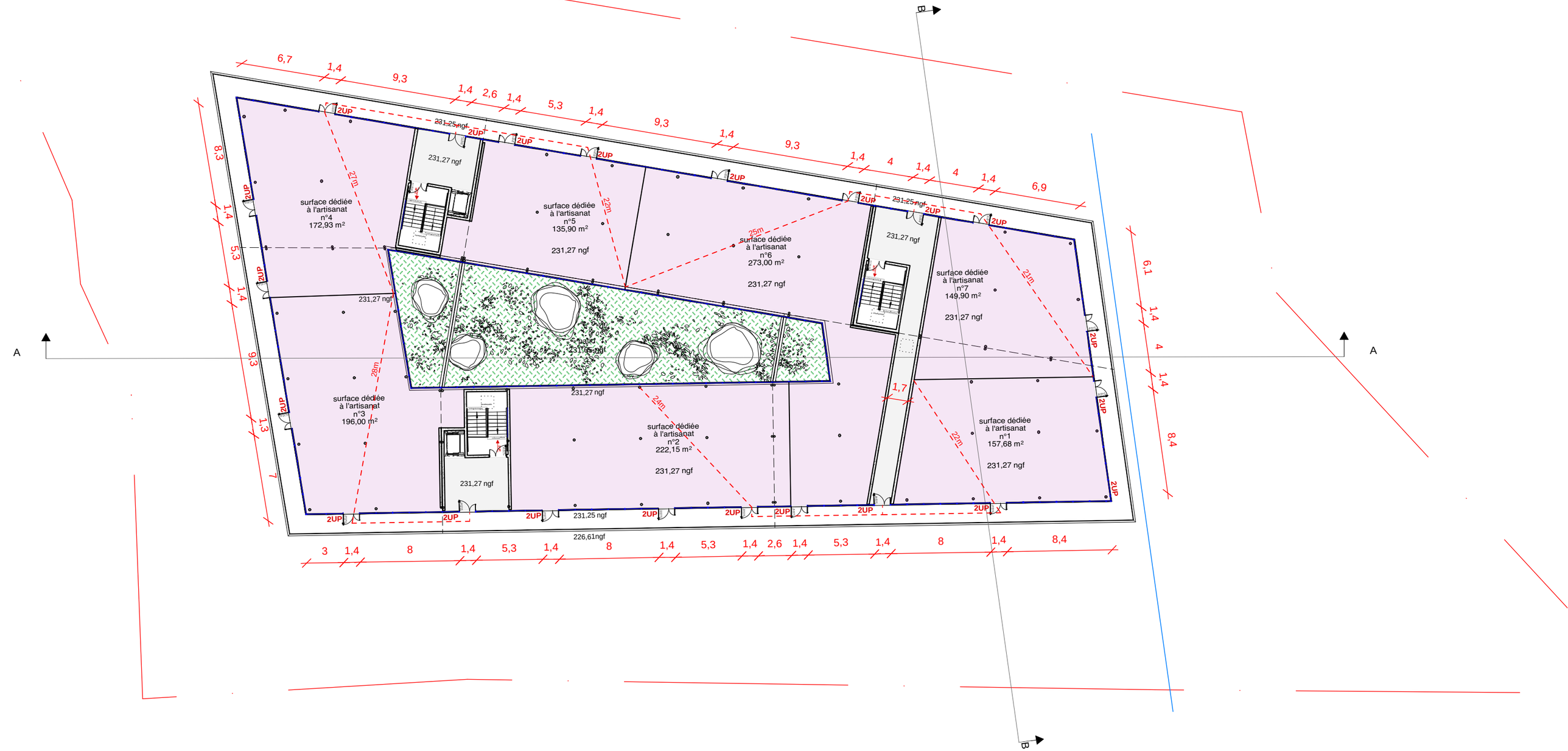
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 40 5.1

PLAN DU RDC

1/300ème



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

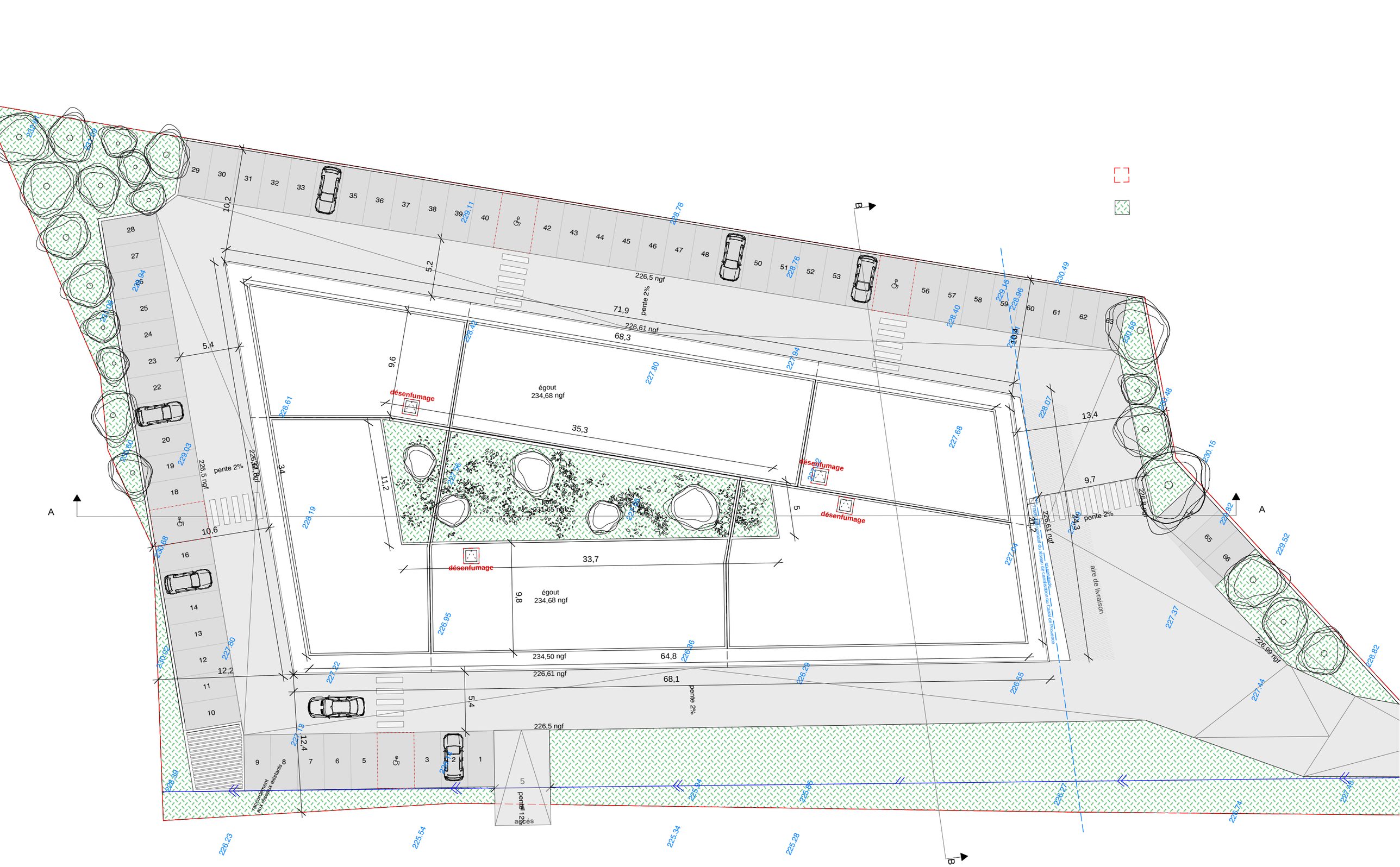
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 40 5.2

PLAN DU R+1

1/300ème



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

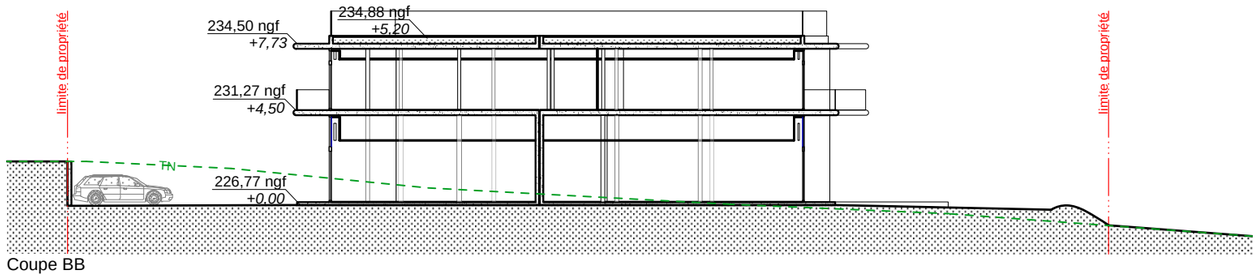
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

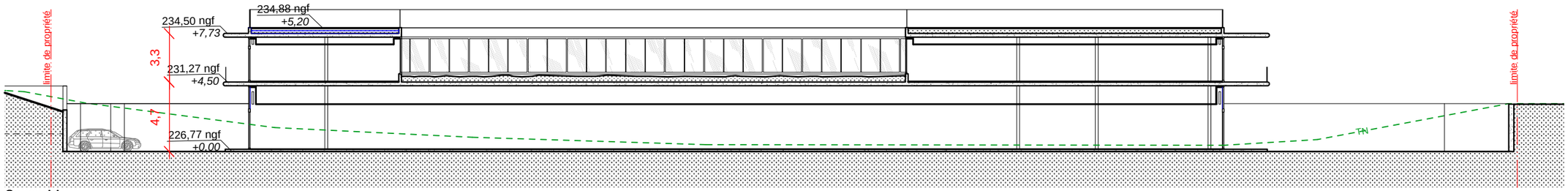
PC 40 5.3

PLAN DE TOITURE

1/300ème



Coupe BB



Coupe AA

PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 Avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 40 5.4

COUPE AA & BB

1/300ème

225.34 Côte géomètre avant travaux

226,61 ngf Côte projet

SDP Commerces RDC : 1765 m²

SDP Artisanat R+1 : 1425 m²

arbres abattus 4

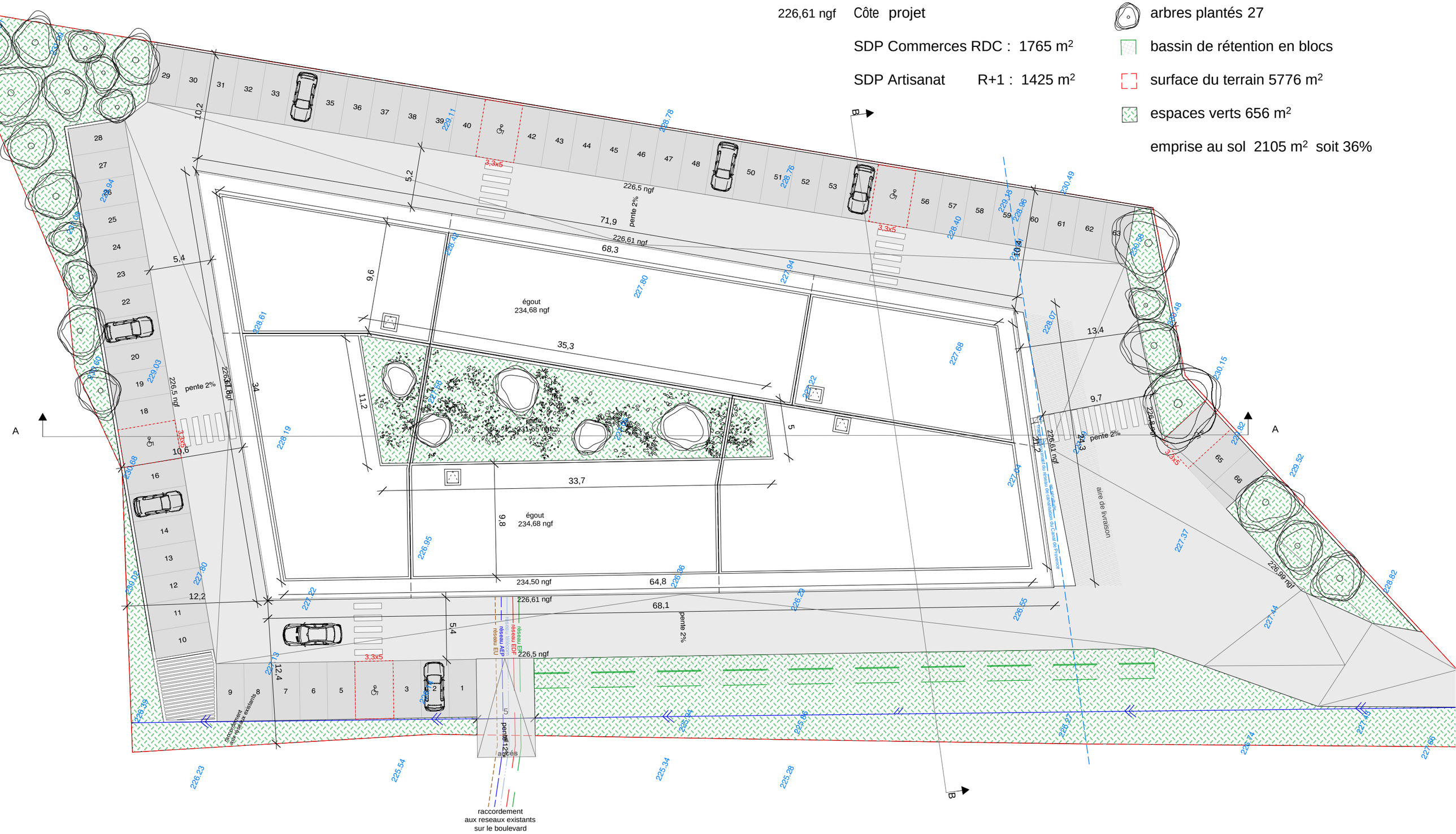
arbres plantés 27

bassin de rétention en blocs

surface du terrain 5776 m²

espaces verts 656 m²

emprise au sol 2105 m² soit 36%



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

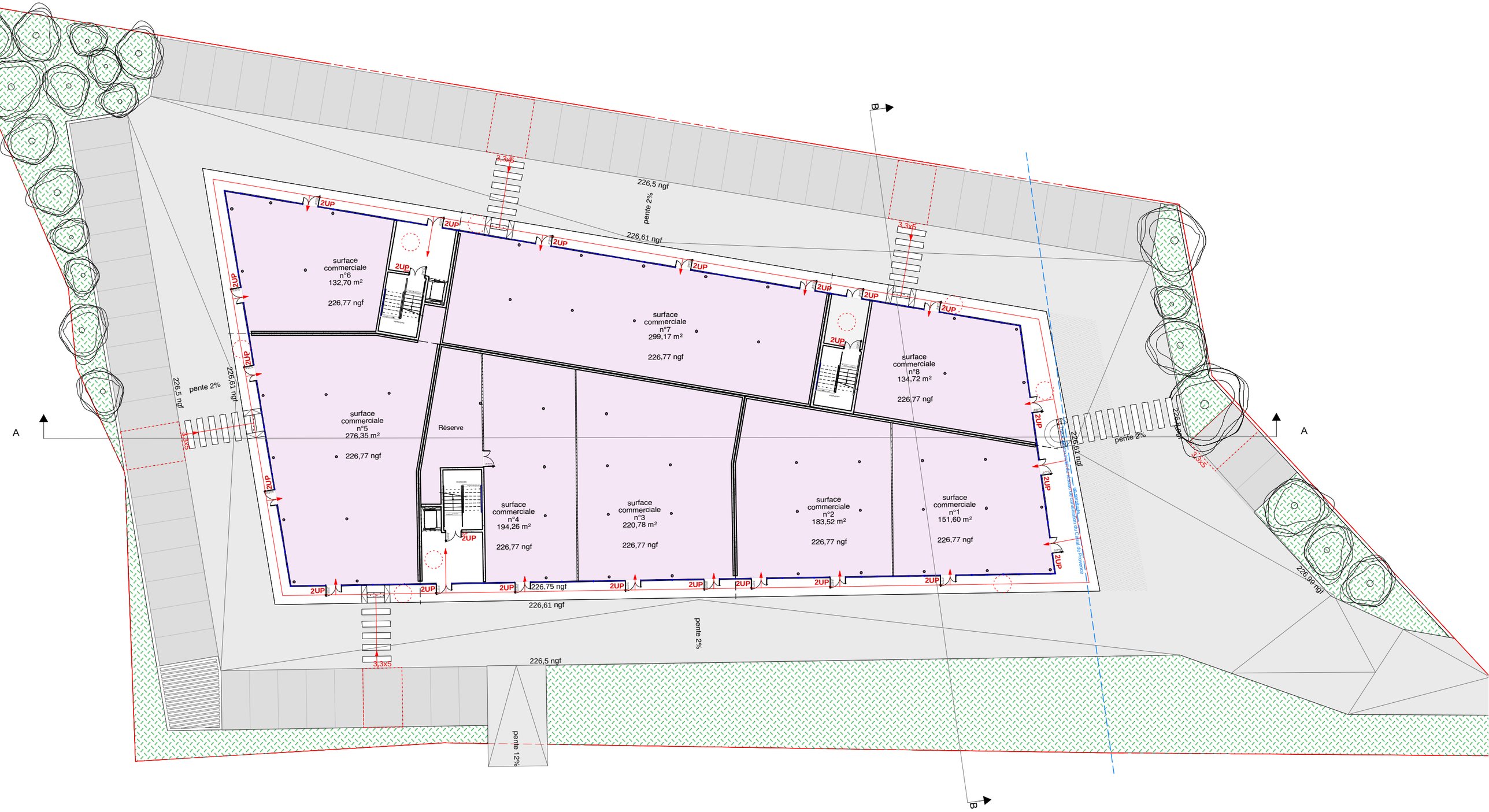
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 39 7

PLAN DE MASSE

1/300ème



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

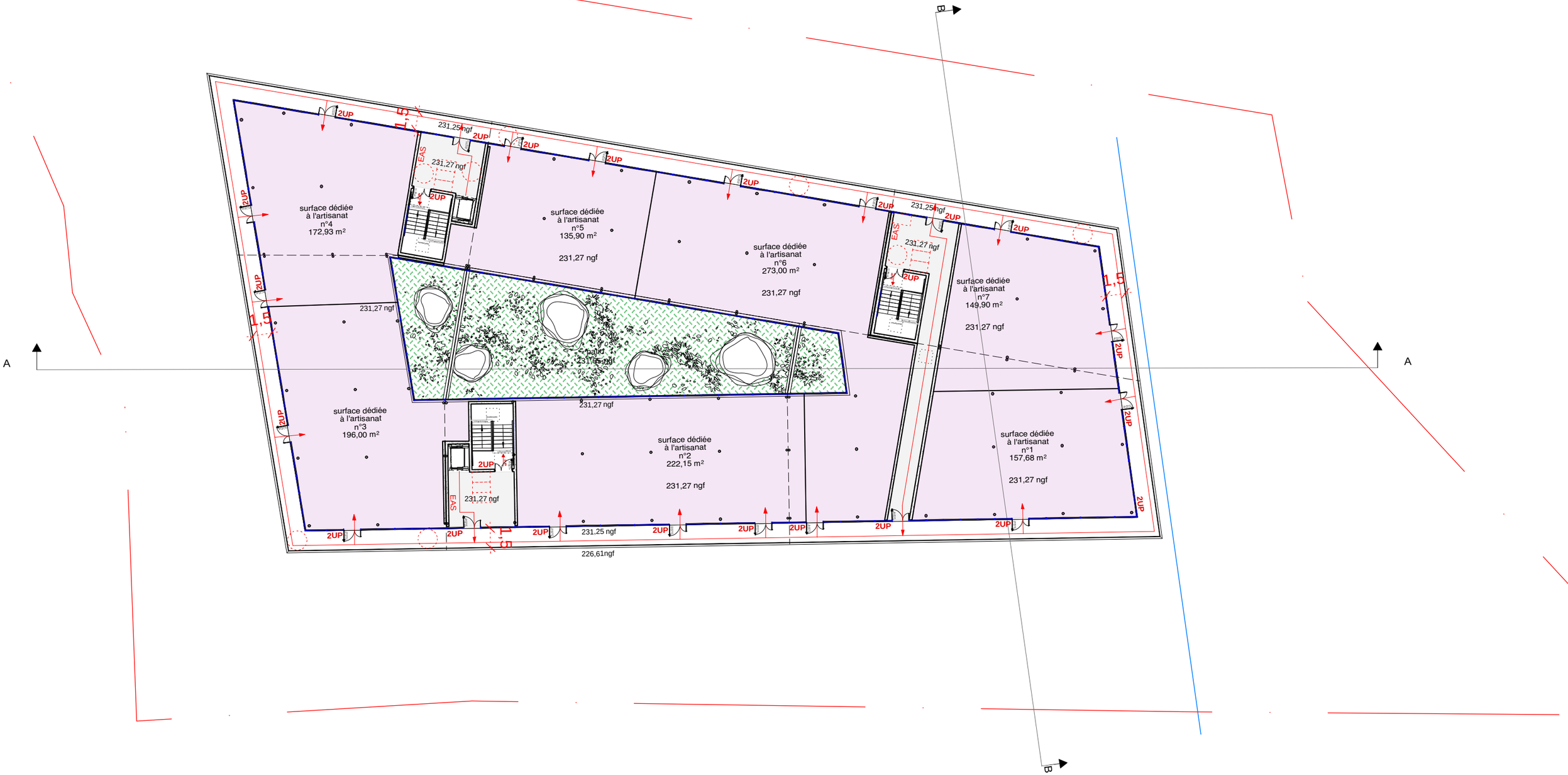
Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 39 8.1

PLAN DU RDC

1/300ème



PC

PERMIS DE CONSTRUITRE D'UN BATIMENT DE COMMERCE

Quartier du Petit Péage - 13170 Les Pennes-Mirabeau

Section AM, parcelle 152, superficie : 00 ha 57a 76 ca

18.11.19

Maître d'ouvrage

SASU HOME DE BIENS
2145 chemin du Reganat
13170 Les Pennes-Mirabeau

Maître d'oeuvre

EL KHOURY GILLES ARCHITECTE
456 avenue de l'ile Rousse - 83 150 bandol
+33 6 69 39 20 00
gek.architecte@gmail.com

PC 39 8.2

PLAN DU R+1

1/300ème