

# Site « MARAN » - Le BEAUSSET



[www.RPIwebdesign.net](http://www.RPIwebdesign.net)

L'Agence de Maîtrise d'œuvre et d'infographie en Architecture.

Analyse qualitative

Bouygues  
Immobilier 

Xmas 2018

- ❖ 1 | • Contexte Général
- ❖ 2 | • Analyse Comparative des sites MARAN et PIGNET
  - a) Desserte et circulation
  - b) Qualité du réseau de voirie
  - c) Contexte Hydraulique
- ❖ 3 | • Proposition d'aménagement SITE MARAN
  - a) Plan masse et programmation
  - b) Perspectives d'insertion
  - c) Focus sur le raccordement aux réseaux
- ❖ 4 | • Les ambitions en matière de développement durable BOUYGUES IMMOBILIER

# sommaire

---

➤ Rappel des termes du contrat de mixité sociale Etat - Le Beausset :

- ➔ Contrat signé le **31/05/2015**
- ➔ Commune carencée depuis le **24/04/2017**
- ➔ Obligation de production de 1 060 logements locatifs sociaux d'ici 2025 à concurrence de:
  - 254 logements entre 2014 et 2016
  - 279 logements entre 2017 et 2019
  - Solde soit 713 logements Entre 2020 et 2025
- ➔ Convention EPF PACA signée le **31/03/2015** concernant:
  - Centre ville
  - Les zones AU

## Focus sur les sites PIGNET et MARAN

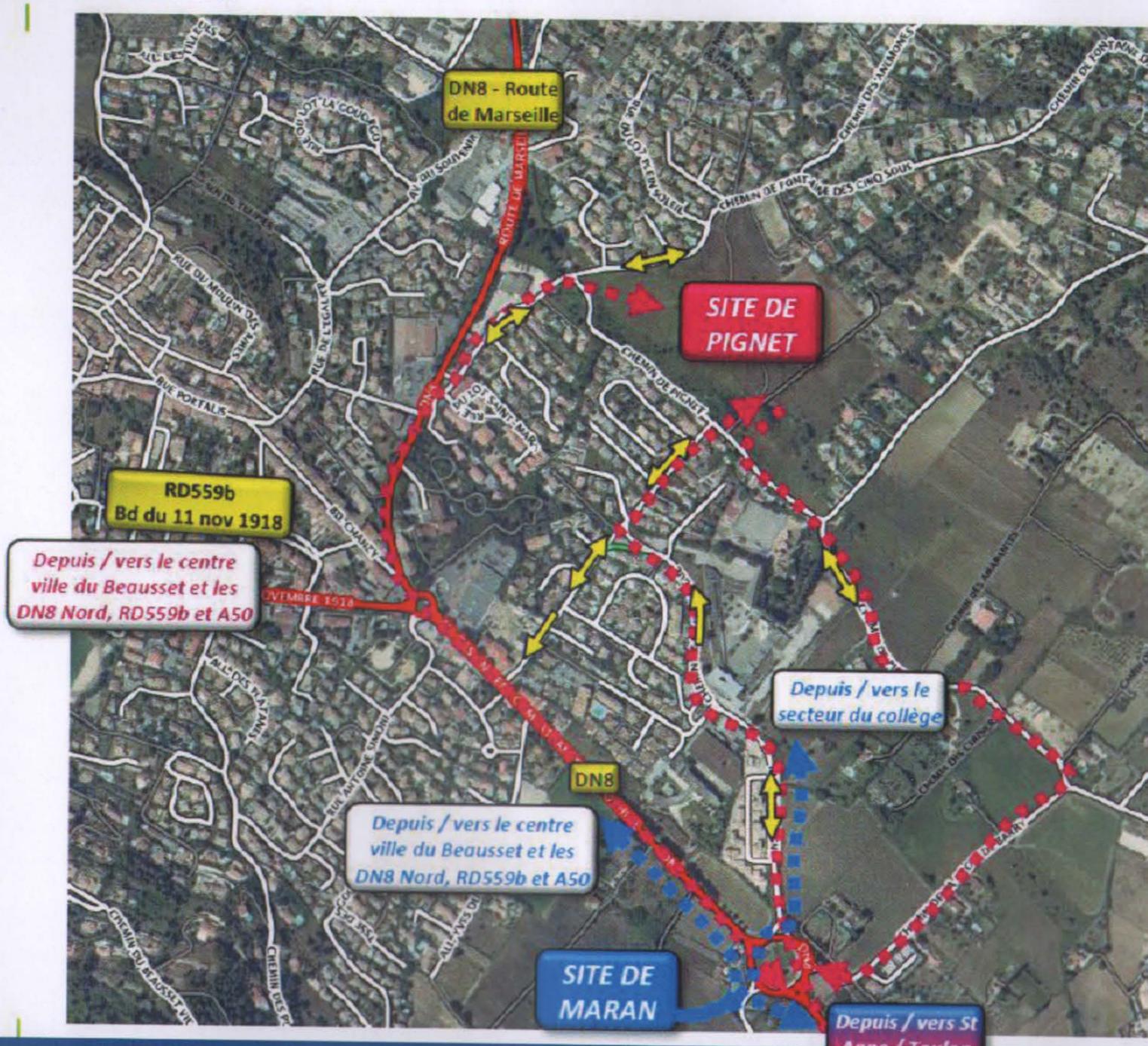
- Engagement de la commune à réaliser 2 études de stratégie foncière pour valider de l'ouverture à l'urbanisation en vue de production de logements sociaux sur :
  - Site PIGNET : Programme avant le 01/07/2018
  - Site MARAN ou équivalent avant le 01/07/2019
- Introduction dans le PLU de servitude de mixité sociale à hauteur de 50% sur les dites zones
- Les enjeux de la commune → retrouver une offre adaptée aux besoins des ménages locaux.



**Conclusion :** L'objet de cette note consiste à démontrer qu'au regard des obligations calendaire de production de logements locatifs sociaux de qualité, des contraintes et opportunités respectives de chacun des deux sites précédemment cités, le site MARAN présente indéniablement plus de garanties, arguments et capacité à satisfaire les enjeux du contrat de mixité sociale.

### a. Desserte et circulation

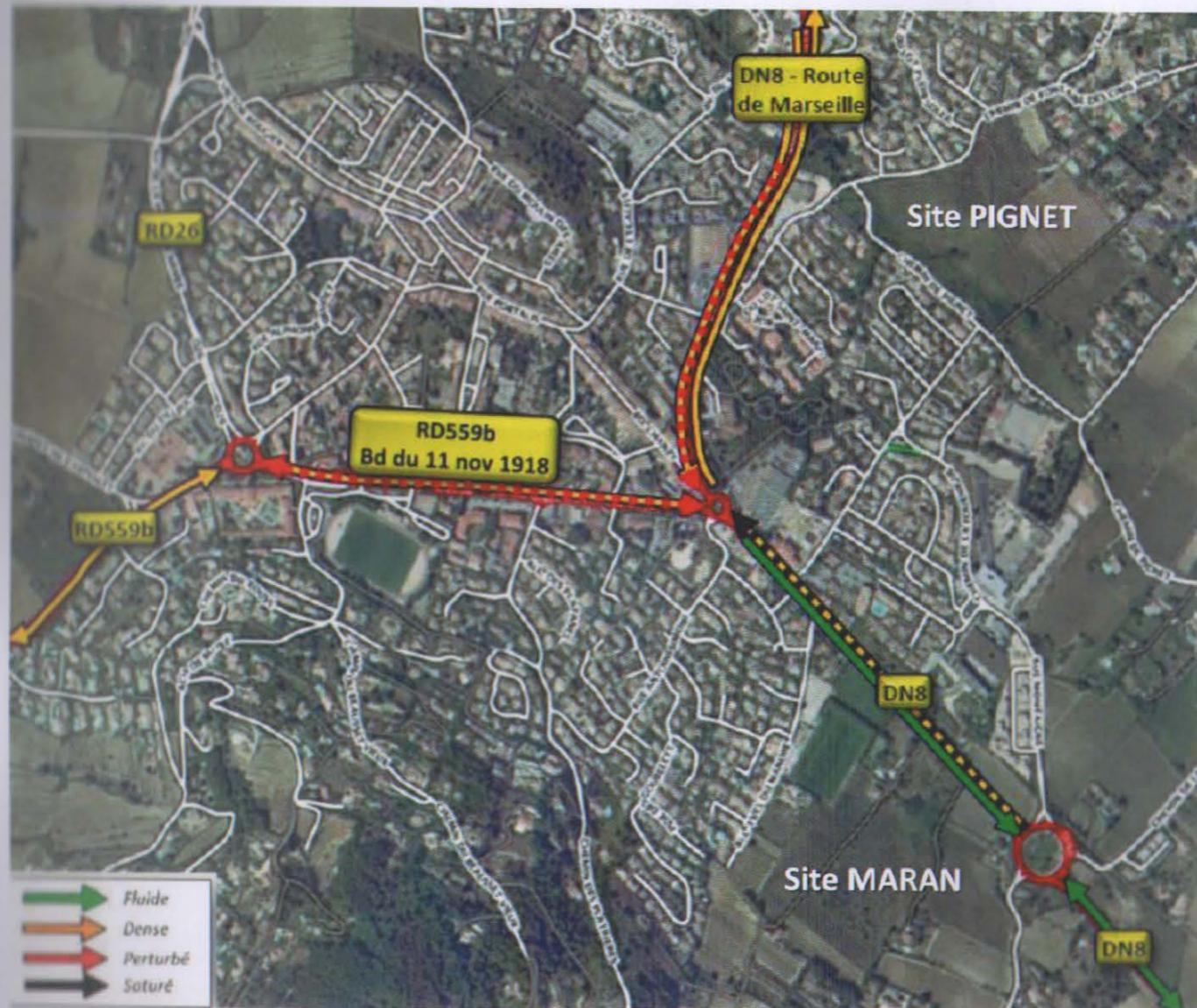
Source: Etude réalisée par *Horizon Conseil* en Mars 2018



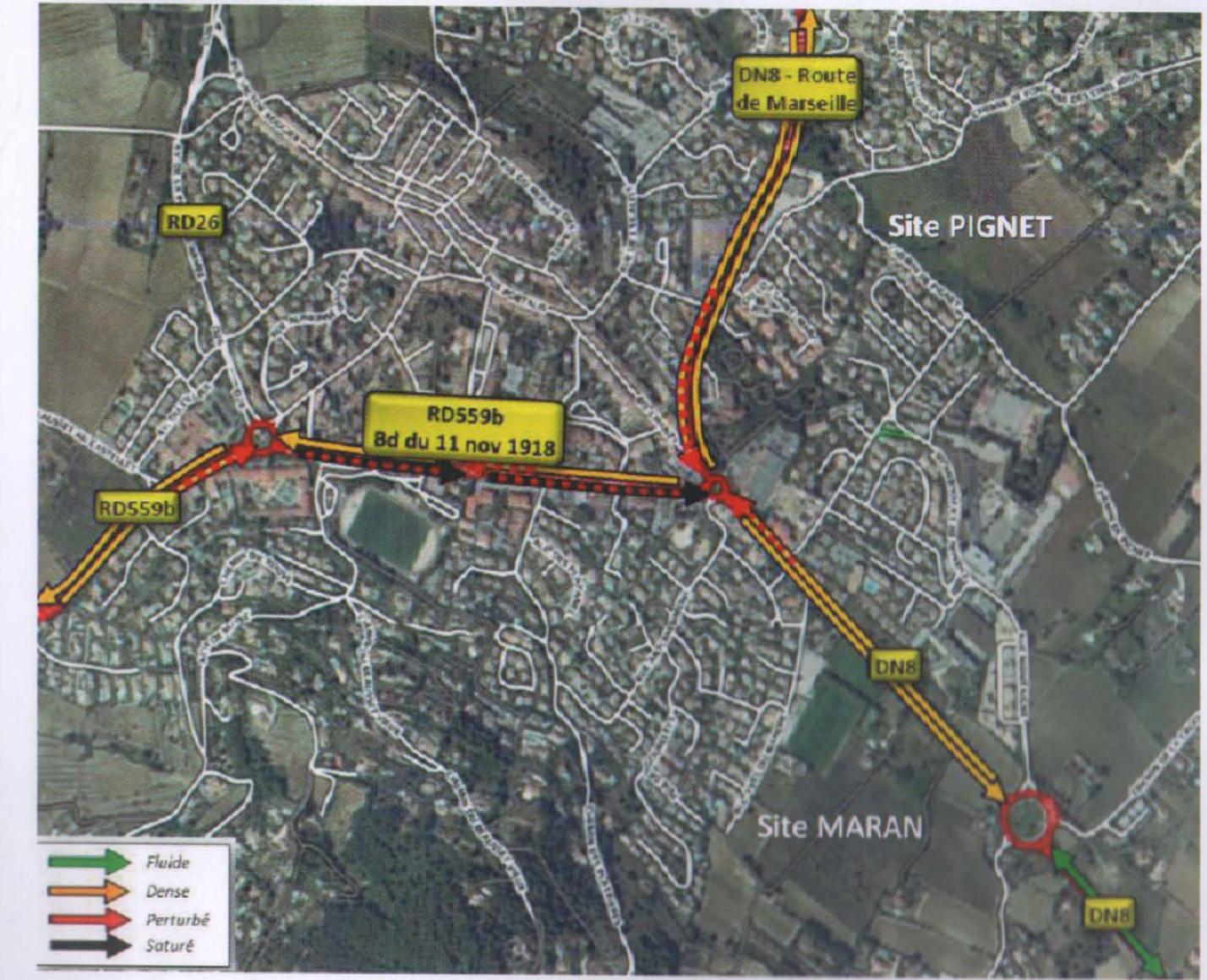
Conclusion : Le site du Maran dispose d'une desserte rapide et simple.

Le site du Pignet dispose d'une desserte compliquée, avec des routes mal dimensionnées pour le passage de plusieurs véhicules.

## Circulation autour des sites MARAN & PIGNET



Heure de pointe matin de 7h30 à 8h30



Heure de pointe soir de 17h00 à 18h00

**Conclusion :** Le site Maran ne subit ni ne crée aucun ralentissement grâce à son emplacement en entrée de ville et à la qualité du réseau de voirie.  
 Le site Pignet quant à lui subit et crée des désagréments sur la circulation de par les routes mal dimensionnées.

# Desserte des sites MARAN et PIGNET

## → Axes de dessertes MARAN :

- Avenue des anciens combattants d'Indochine depuis / vers le centre ville
- Rue Marcel Drutel depuis / vers le collège et les équipements sportifs
- DN8 Route d'Evenos et d'Ollioules

→ MARAN dispose d'une desserte correctement calibrée

## → Axes de dessertes PIGNET :

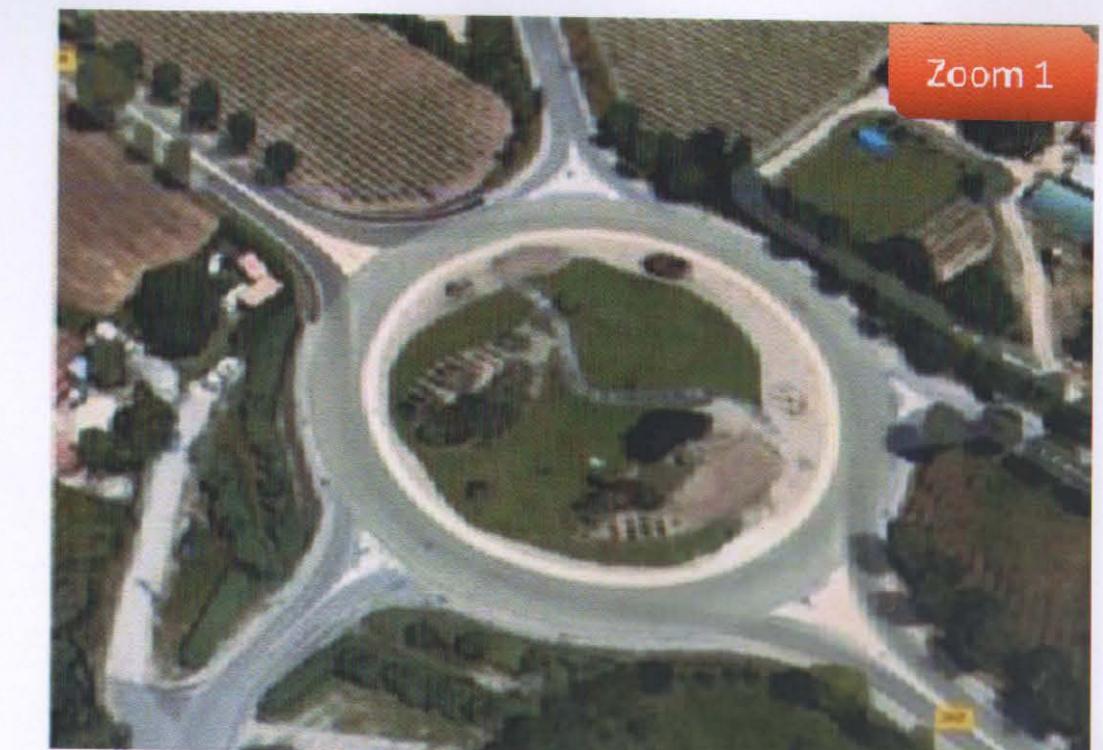
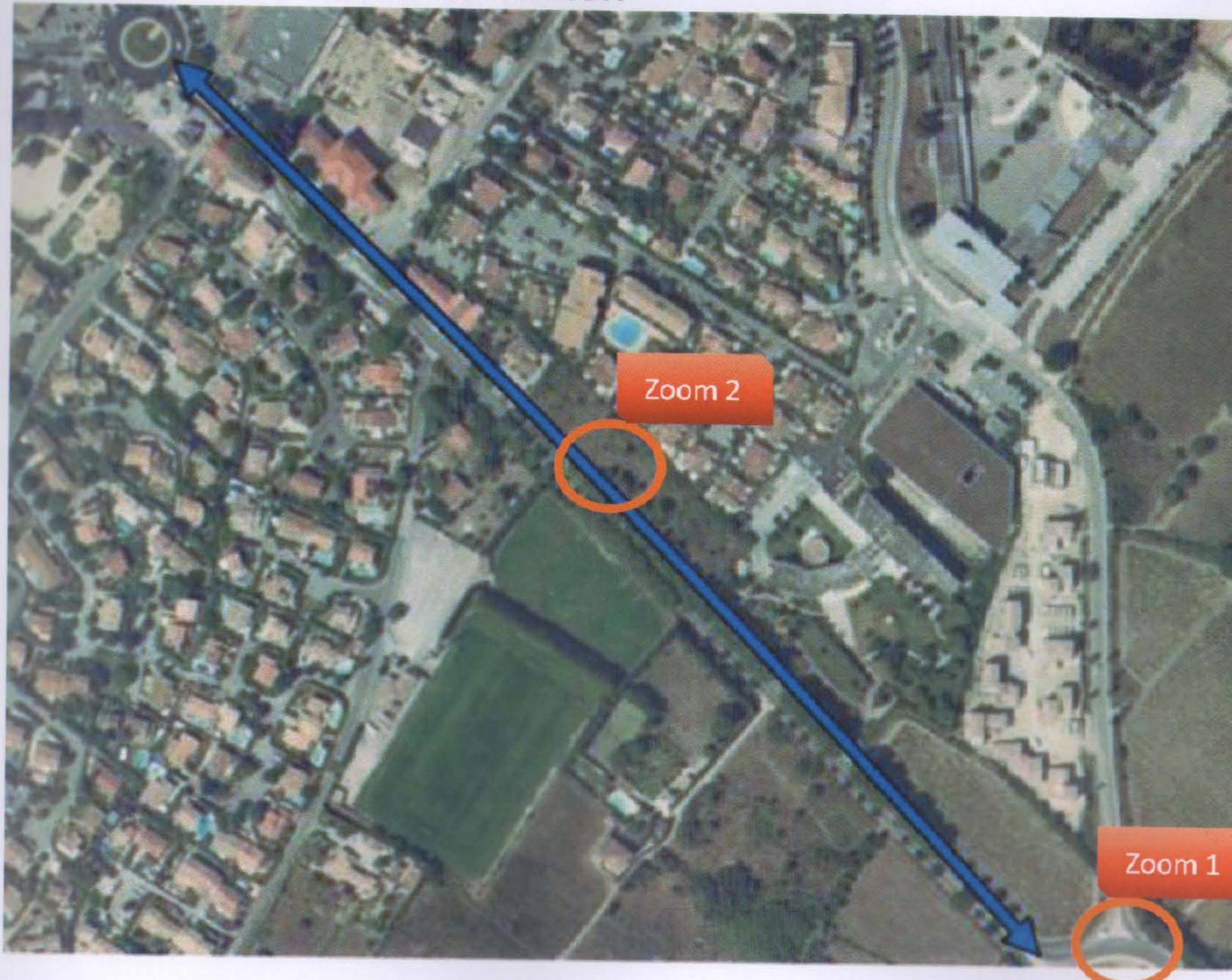
- Chemin Fontaine des Cinq Sous et le Chemin Pignet
- Rue Marcel Drutel
- DN8 Route de Marseille

→ PIGNET ne dispose pas d'une bonne accessibilité au regard du trafic calibré

Critère	Site MARAN	Site PIGNET
Lisibilité de l'accès au site depuis les DN8 Nord et Est et la RD559b	Satisfaisante Raccordement direct par le giratoire des Anciens Combattants d'AFN	(Très) moyenne depuis la DN8 Est (Evenos/Toulon) Moyenne depuis la RD559b et la DN8 Rte de Marseille
Lisibilité de la sortie de l'opération vers les DN8 Nord et Est et la RD559b	Satisfaisante Raccordement direct par le giratoire des Anciens Combattants d'AFN	(Très) moyenne vers les DN8 Nord et Est et RD559b
Sécurité des connexions sur le réseau viaire primaire DN8	Raccordement par giratoire	Raccordement par carrefour existant DN8 – Chemin de la Fontaine des Cinq Sous ou chemin de Pignet
Impact sur le trafic des voiries primaires (DN8 et RD559b)	Significatif (+ 10 à 12 %)	Significatif (+ 8 à 10 %)
Impact sur le trafic des voiries de desserte locale/riveraine	Impact nul	Fort impact circulatoire sur les chemins Fontaine des Cinq Sous, chemin de Pignet et chemin de la Croix de Barry
Proximité des arrêts de Transports en Commun	Acceptable sous réserve d'une liaison piétonne à créer (évitant le passage par la DN8)	Acceptable
Desserte cyclable - proximité avec le centre ville et les pôles d'attractivité	Convenable / site « au contact » de la zone urbanisée mais aménagements d'accompagnement à prévoir	Convenable / site « au contact » de la zone urbanisée mais aménagements d'accompagnement à prévoir
Desserte piétonne - proximité avec le centre ville et les pôles d'attractivité	Moyenne, cheminements piétons à créer	Acceptable

## b. Qualité du réseau de voirie

MARAN : DN8 Route de Toulon



Giratoire de 85m de diamètre extérieur



Axe rectiligne de largeur convenable.

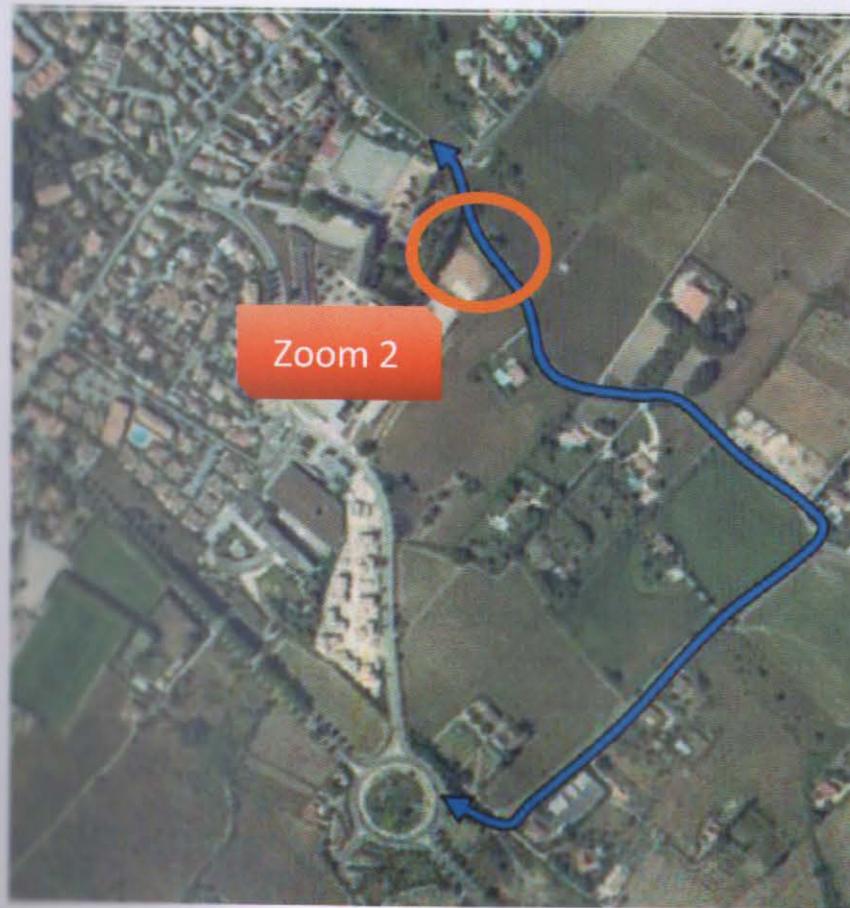
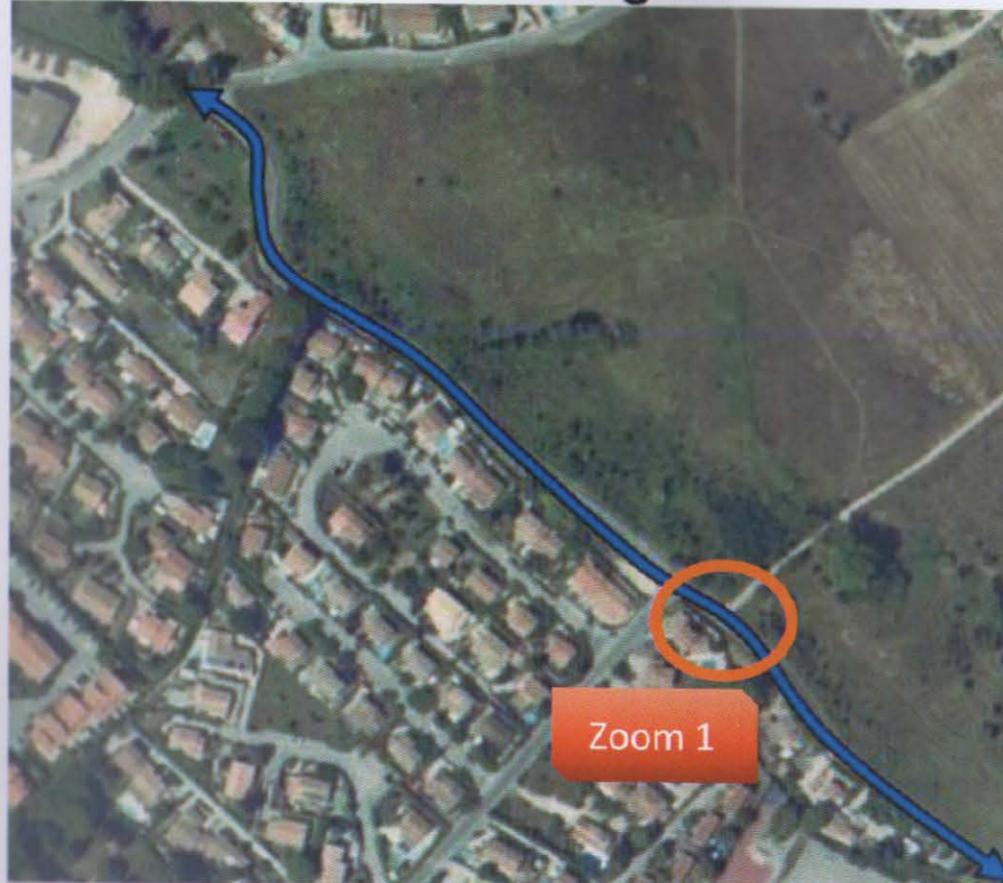
## Qualité du réseau de voirie

PIGNET :Chemin de Fontaine des Cinq Sous



## Qualité du réseau de voirie

### PIGNET : Chemin de Pignet



## c. Contexte hydraulique

Source PPRI de BCEOM

- Commune sujette à la traversée d'un cours d'eau Le GOURGANON d'une longueur d'environ 4km qui passe en mitoyenneté du site PIGNET et à une distance de 650m (de son lit principal) du site MARAN à l'exception d'un bras secondaire.

### → Incidence sur le site MARAN :

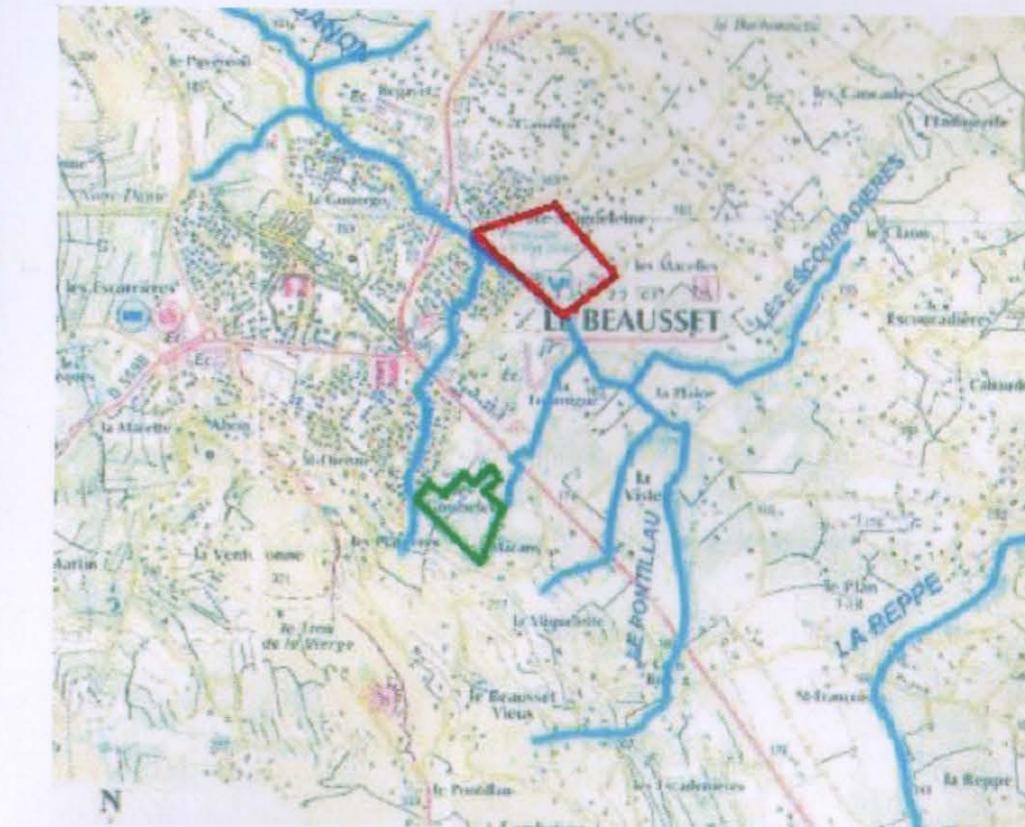
- Concerné par la proximité avec la RN8, où ce cours d'eau est un fossé bien marqué et entretenu, mais avec de faible dimension (1 à 2m), les ouvrages de franchissement ont des capacités suffisantes pour laisser transiter les crues courantes, mais peuvent très rapidement devenir insuffisantes.

### → Incidence sur le site PIGNET :

- Concerné par mitoyenneté du lit principal ainsi que par des ouvrages hydrauliques
- L'Ouvrage Hydraulique Gourganon 1 (OGH1) situé à la Fontaine de Cinq Sous est sous dimensionné, inondation fréquente lors des crues biennales
- L'Ouvrage Hydraulique Gourganon 2 (OGH2) situé au niveau de la RN8, il s'agit d'un barrage de remblai retenant l'eau. Les conséquences sont :
  - Une augmentation du débit de fuite à 13m<sup>3</sup>/s
  - Montée des eaux sur le secteur de la Plaine (de la Fontaine de Cinq Sous jusqu'à l'Ecole de la Fournigue)
  - A un rôle d'écrêtement des crues ne peut être modifié

### → Proposition d'aménagement pour éviter l'inondabilité :

- Dérivation du GOURGANON avec un élargissement de maximum 12m de large pour 0,5m de profondeur. Permet de passer de zone Aléa très fort à Aléa fort



# Proposition d'aménagement site Maran

## a. Plan de Masse & Programmation



Superficie terrain: 34 668m<sup>2</sup>

Surface de Plancher: 21 000m<sup>2</sup>

356 logements en R+2

50% de logements locatifs sociaux soit  
178 logements

### Parkings:

- deux places par logement libre avec une place en sous sol.
- une place par logement social

## b. Perspectives d'insertion



## c. Focus sur le Raccordement réseaux

Source: Bureau d'Etudes BETEM (ex SLM ingénierie)

Analyse des faisabilités technico-économiques de raccordement tous réseaux du site MARAN

### ◆ Réseau Eau de Pluie (EP) :

Un seul exutoire au niveau de la RN8 en contrôlant drastiquement le rejet qui doit être inférieur à 10l/s. Le raccordement consiste à créer un ouvrage d'entonnoir sur le fossé existant soit 1 500€ HT.

### ◆ Réseau Eau Usé (EU) : 3 solutions

- ➔ Tête de réseau présente au niveau du carrefour giratoire du village mais relativement éloigné
- ➔ Tête de réseau présente au niveau du gymnase et du collège Jean Giono en aval de la RN8.
- ➔ Réseau EU présent dans le lotissement situé en contre bas en face du terrain Maran. Mais cela nécessite de traverser la RN8 et le giratoire existant.
- ➔ La solution la plus probante semble être de se connecter au niveau du gymnase soit  $350\text{ml} \times 250 \text{ HT / ml} = 87\,500\text{€}$

### ◆ Réseau Alimentation en Eau Potable (EAP) :

Présence d'un réseau AEP en face du terrain au niveau du lotissement mitoyen qui alimente un poteau incendie (n°138). Le coût est de  $250\text{ml} \times 200 \text{ HT/ml} = 50\,000\text{€ HT}$

### ◆ HTA (Haute Tension A) :

Présence d'un poste de transformation Enedis « La Boétrie n°8301PO115 » au niveau du lotissement mitoyen en bas de la RN8.

Enedis: Raccordement au poste de transformation existant =  $150\text{ml} \times 120 \times 2 \text{ câbles HT/ml} = 36\,000\text{€ HT}$

Orange: Raccordement à la charge de tirage existante =  $250\text{ml} \times 120 \text{ HT / ml} = 30\,000\text{€}$

**Conclusion :** Site totalement raccordable à tous les réseaux, engagement de l'incidence financière évaluée à 205K€, que notre opération permet de financer.

## 4

# Les Ambitions en matière de développement durable Bouygues Immobilier

Notre projet ambitionne de mettre en œuvre tous les moyens permettant d'atteindre une qualité de vie privée et publique optimale dans un confort environnemental particulièrement soigné.

Notre dernière opération d'envergure dans le département : l'éco-quartier **font-pré**



Favoriser la biodiversité urbaine  
→ Label



Mettre la technologie au service  
du confort



## c. Focus sur le Raccordement réseaux

Source: Bureau d'Etudes BETEM (ex SLM ingénierie)

Analyse des faisabilités technico-économiques de raccordement tous réseaux du site MARAN

### ◆ Réseau Eau de Pluie (EP) :

Un seul exutoire au niveau de la RN8 en contrôlant drastiquement le **rejet qui doit être inférieur à 10l/s**. Le raccordement consiste à **créer un ouvrage d'entonnoir** sur le fossé existant soit 1 500€ HT.

### ◆ Réseau Eau Usé (EU) : 3 solutions

- Tête de réseau présente au niveau du carrefour giratoire du village mais relativement éloigné
- Tête de réseau présente au niveau du gymnase et du collège Jean Giono en aval de la RN8.
- Réseau EU présent dans le lotissement situé en contre bas en face du terrain Maran. Mais cela nécessite de traverser la RN8 et le giratoire existant.
- La solution la plus probante semble être de se connecter au niveau du gymnase soit 350ml x 250 HT / ml = 87 500€

### ◆ Réseau Alimentation en Eau Potable (EAP) :

Présence d'un réseau AEP en face du terrain au niveau du lotissement mitoyen qui alimente un poteau incendie (n°138). Le coût est de 250ml x 200 HT/ml = 50 000€ HT

### ◆ HTA (Haute Tension A) :

Présence d'un poste de transformation Enedis « La Boétrie n°8301PO115 » au niveau du lotissement mitoyen en bas de la RN8.

Enedis: Raccordement au poste de transformation existant = 150ml x 120 x 2 câbles HT/ml = 36 000€ HT

Orange: Raccordement à la charge de tirage existante = 250ml x 120 HT / ml = 30 000€

**Conclusion :** Site totalement raccordable à tous les réseaux, engagement de l'incidence financière évaluée à 205K€, que notre opération permet de financer.

## 4

## Les Ambitions en matière de développement durable Bouygues Immobilier

Notre projet ambitionne de mettre en œuvre tous les moyens permettant d'atteindre une qualité de vie privée et publique optimale dans un confort environnemental particulièrement soigné.

Notre dernière opération d'envergure dans le département : l'éco-quartier **font-pré**



Favoriser la biodiversité urbaine  
→ Label



Mettre la technologie au service  
du confort

