

BA2028 / 500 PC

DEMANDE DE PERMIS DE  
CONSTRUIRE



Architectes Mandataires

PARIS  
70 rue de la gare  
Tél : 01 30 10 59 59  
95120 ERMONT

ANTILLES - GUYANE  
11 rue des Arts et Métiers  
Lot. Dillon, imm. Avantage  
Entrée B  
Tél : 05 96 42 57 57  
97200 FORT-DE-FRANCE



## REHABILITATION DE LA PROPRIETE FLICHE BERGIS

Avenue Fliche Bergis  
83430 SAINT-MANDRIER SUR MER



**Maître d'Ouvrage**

Ville de Saint-Mandrier  
sur mer  
Métropole TPM



70 rue de la Gare  
95120 ERMONT  
+33 (0)1 30 10 59 59

[www.basalt-architecture.com](http://www.basalt-architecture.com)

## PC4 / PC10.1 NOTICE DESCRIPTIVE

31/01/2024

### BUREAUX D'ETUDES CO-TRAITANTS

#### PROJEX

Parc du Golf, 350  
Rue Jean René  
Guillibert Gauthier  
de la Lauzière  
Bâtiment 30, 13290  
Aix-en-Provence

#### ANTEA

360 Avenue du  
Président Wilson,  
93200 Saint-Denis

#### CCVH

72 Rue Leybardie  
33000 Bordeaux

#### Akiko

5 rue de Pouy  
75013 Paris

#### Thomas Gentilini

2486 Chemin de  
Réganat  
13170 Les Pennes  
Mirabeau

Ce plan est la propriété de Basalt Architecture. Il ne peut être reproduit ou divulgué sans autorisation

La présente notice concerne la réhabilitation du domaine Fliche Bergis en Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH).

La demande de permis de construire a pour objet :

- La réhabilitation des deux bâtiments principaux conservés et leur deux dépendances (dépendance Sud et grange Nord), ainsi que la transformation d'un garage en maison de gardien.
- L'aménagement des abords et espaces extérieurs du Centre aéré (jardin et parvis)

## I. ETAT INITIAL

Le projet est situé Avenue Marie Fliche Bergis, sur les parcelles cadastrales AB 51 et AB 57 d'une superficie de 4 283 m<sup>2</sup>.



Figure 1 : Plan cadastral

La parcelle est bordée par une pinède classée à l'Ouest, un parc se poursuivant vers la mer au Sud, l'avenue Fliche Bergis à l'Est, et une friche agricole, dont les bâtiments sont inoccupés et en très mauvais état au Nord.

Les bâtiments existants à réhabiliter se composent de :

- Deux bâtisses sur 2 niveaux (RDC, R+1, R+2) formant un seul corps de bâtiment.  
Les façades principales de la Maison Fliche sont identifiées comme un élément du patrimoine bâti à protéger. Ces façades sont soumises à des mesures de protection et de mise en valeur, la maison de Maître est donc identifiée comme un Bâtiment remarquable selon le PLU (article PE4).
- Une dépendance Sud
- Une grange Nord

## II. ETAT PROJETE

### II.1. Aménagement sur le terrain

Les plantations remarquables sur le terrain seront conservées, cependant les plantations avoisinant le bâti et menaçant les façades pourraient être abattues. Les platanes bordant l'avenue seront conservés. Un mimosa, plante invasive, sera abattu pour laisser place à l'accès livraison.

### II.2. Implantation des bâtiments

Le projet prévoit :

- La réhabilitation de la dépendance sud et de la grange au nord non identifiés comme élément remarquable dans le site.
- La réhabilitation clos et couvert des 2 bâtiments conservés dont les façades sont identifiées comme élément de patrimoine bâti à protéger.

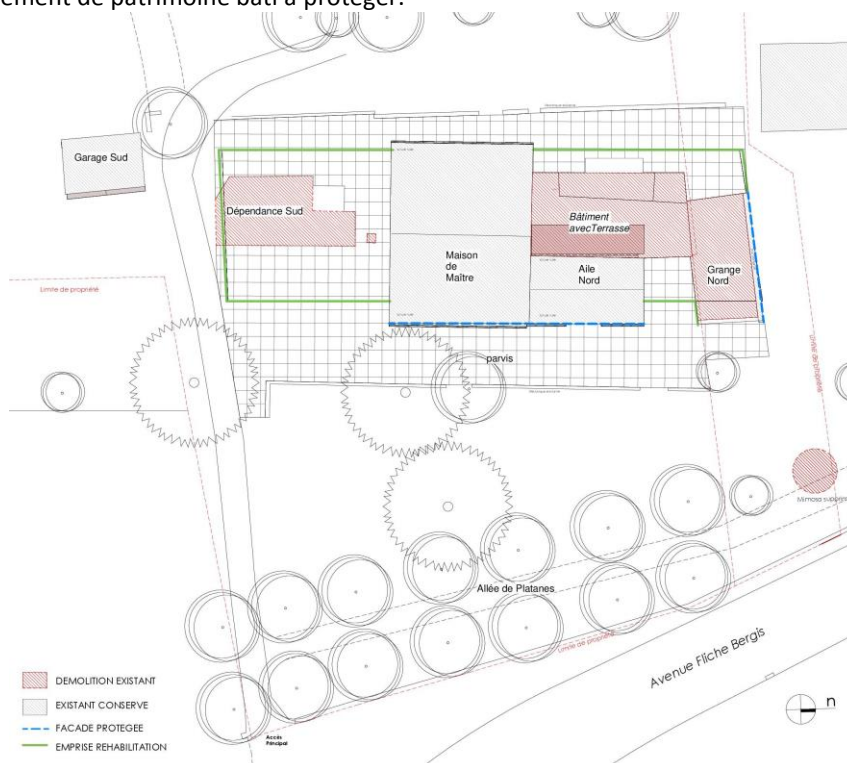


Figure 2 : Plan démolition



La maison de maître et l'aile Nord sont prolongées par :

- Une réhabilitation au Nord pour créer un espace restauration avec un office dont l'implantation reprend l'emprise de la grande existante.
- Une réhabilitation au Sud pour créer des locaux administratifs.



Figure 3 : Plan masse

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives compris de l'angle Nord-Ouest .

### II.3. Traitement des limites du terrain

La parcelle est bordée par une pinède classée à l'Ouest, par un parc se poursuivant vers la mer au Sud, par l'avenue Fliche Bergis à l'Est et par une friche agricole.

L'accès au site et des équipements se fait depuis l'avenue Fliche Bergis, en limite de parcelle, l'entrée reste inchangée. Un nouvel accès situé à l'opposé en limite de propriété sera créé pour permettre l'accès aux livraisons depuis l'avenue.

L'espace devant la façade principale à l'Est sera largement ouvert, un parvis minéral existant et son muret seront conservés et réhabilités.

Le site sera clôturé en périphérie / limite de propriété (2 m de hauteur) par des clôtures bois de type ganivelle. La clôture sera végétalisée par des plantes grimpantes de faux jasmin et chèvrefeuille afin de respecter au mieux les plantations naturelles environnantes. L'arrière du site depuis la façade Ouest sera également clôturé pour délimiter l'espace enfants du centre aéré, par rapport au reste du terrain.

### II.4. Accès au terrain et aux constructions

L'accès principal au terrain se fait depuis l'Avenue Marie Fliche Bergis. Un second accès sera créé, correspondant à un accès livraison côté façade Nord (locaux techniques et office de restauration) pour permettre de séparer les flux piétons et les flux automobiles. Les personnes à mobilité réduite pourront accéder en voiture à l'équipement par l'entrée Sud et se garer en fond de parcelle à côté de la maison du gardien.

Les bâtis possèdent chacun leur propre entrée.

### II.5. Matériaux de construction



Vue Ouest du Bâtiment dans son environnement



Vue principale Est du Bâtiment dans son environnement

Figure 4 : Photographies des façades existantes

Maison de maitre et aile Nord :



Les 2 bâtiments existants conservés seront réhabilités à l'identique. Les façades en enduit traditionnel datant du XVIII<sup>e</sup> siècle sont en maçonnerie de pierre calcaire. Elles seront rejointées au mortier de chaux. La chaux sera dans les tons beige (RAL 9001) et les menuiseries, les volets et fenêtres seront dans les tons rouge brun (RAL 3011). Des fenêtres bois en double vitrage à haute performance seront posées à la place des menuiseries existantes. En cas de dégradation des modénatures lors de l'intervention de ravalement de façades, elles seront reconstituées à l'identique.

La toiture en tuiles provençales sera déposée et refaite à l'identique. Pour le bon maintien des équipements techniques (CTA ...), une grille de ventilation de type MH sera éventuellement placée dans la toiture des combles existantes du petit bâtiment. Elle sera située à l'arrière, en retrait par rapport à la façade Est. Elle sera peu visible depuis le site. La teinte de couleur brune, sera rapprochée au maximum des nouvelles tuiles mises en place. Deux murs de la grange Nord seront restaurés et complétés pour accueillir les deux nouvelles activités du site.

Dépendance sud et grange Nord :

Les façades des extensions à droite et à gauche des deux façades principales existantes seront en pierre de taille massive de Beaulieu. Le calepinage adoptera une trame de plus en plus serrée du bas vers le haut. Les menuiseries en aluminium laqué brun / bronze seront largement vitrées et tout hauteur, elles seront équipées de brise soleils orientables. La couleur a été choisie pour s'harmoniser au mieux avec les couleurs d'origine du bâti existant. Les grilles de ventilation nécessaire aux équipement techniques seront intégrées aux menuiseries. La couverture sera constituée d'une toiture terrasse végétalisée inaccessible avec bande stérile au Nord et en dalles sur plots au Sud. Des garde-corps de sécurité seront mis en place pour l'entretien des terrasses et équipements techniques.



Figure 5 : Façades principales

## II.6. Modalités d'exécution des travaux

La première opération consistera à effectuer un repérage des éléments patrimoniaux à conserver sur la façade principale de la maison et de mettre en œuvre les protections adaptées le temps de l'intervention des différents corps d'état jusqu'à leur restauration.

La démolition des corps de bâti jouxtant la maison principale se fera avec précaution afin de ne pas détériorer davantage le corps de bâti conservé.

Les nouveaux planchers à l'intérieur des constructions existantes seront structurellement indépendants des façades conservées.

Les enduits à la chaux aérienne seront composés d'une couche d'accrochage, d'une couche de dégrossissage (ou corps d'enduit) très sablonneux, et d'une couche de finition grasse avec badigeon à la chaux pour protection et décoration du revêtement enduit. L'utilisation de bétonnière et de machines à projeter est exclue.

Avant intervention sur les menuiseries existantes, un relevé précis des châssis sera effectué afin de reproduire les profils et sections de manière fidèle.

## II.7. Espaces libres et plantations

Le végétal existant sur le site sera préservé au maximum. Il s'agit de conserver un accès direct physique et visuel à la pinède tout en assurant la fermeture et la sécurisation des équipements.

Le chemin existant traversant le site sera conservé, il permet de desservir le jardin du centre aéré et la façade arrière du bâtiment ainsi que la maison du gardien.

L'espace à l'est derrière les bâtiments sera dédié au centre aéré, il sera office de cour de récréation et sera clôturé pour sécuriser l'espace des enfants. La façade Est conservera son parvis et son petit muret existant.

A l'Ouest du bâtiment, au pied de la façade principale, le parvis existant sera conservé et étendu sur tout le linéaire du projet. Ce parvis lisse et minéral (pas de pente) desservira l'entrée principale du centre aéré.

L'espace à l'est du bâtiment, en partie arrière du site sera dédié au centre aéré, avec un parvis au pied de la façade Est.

A l'entrée du site, parallèle à la voirie, une allée de platanes sera conservée avec création d'une voie verte.

## II.8. Stationnement

Conformément à l'article DG 19 du PLU "2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement sur le terrain d'assiette: Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Une vingtaine de places de stationnement automobile sera ainsi prévue au niveau du RdC du bâtiment sur la parcelle AB 17, conventionnées avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée. La parcelle est située à moins de 500m de l'assiette de projet.

3 places de stationnement PMR sont prévus sur le terrain au plus près des accueils du centre aéré, à côté de la maison du gardien. Le nombre réglementaire de places conçues comme des places adaptées aux PMR, à savoir 2% du nombre total de place prévue, sera respecté. Une signalétique adaptée sera mise en place. Les places PMR adopteront des dimensions conforme à la réglementation en vigueur : 3,30mx 5m.