



L'ESPEROUN
15B avenue du 24 avril 1915
13012 MARSEILLE
Tél : 04 91 09 34 52
Fax : 04 86 68 82 31
Mail : contact@aacer.fr

COPROPRIETE « TOUR X LA BISCAYE »
Allée Granados 13009 MARSEILLE

**ETUDE POUR LA CREATION D'UNE PLACE DE PARKING EXTERIEURE
ACCESSIBLE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

| | |
|---|---|
| Maître d'ouvrage Syndic | SDC TOUR X LA BISCAYE allée Granados 13009 MARSEILLE |
| Représenté par | GESTION IMMOBILIERE DU MIDI 6 Rue du Jeune Anacharsis 13001 MARSEILLE Monsieur Gérald ALESSANDRONI |
| Mission du BET AACER Date : Ref client : Ref AACER : | RAPPORT D'ETUDE – PHASE 1 <input checked="" type="checkbox"/> Rapport initial du 14/02/2023 <input type="checkbox"/> Mise à jour du AC220163 |

BUREAU D'ETUDE AACER



Spécialiste de l'ascenseur
Fermetures automatiques
Contrôle d'accès



1- VOTRE DEMANDE & DEROULEMENT DE LA MISSION

1.1 Votre demande

- Etudier un projet d'implantation d'une place de parking extérieur accessible aux personnes à mobilité réduite PMR avec dimensions conformes
- Représentation graphique du projet
- Point particulier de la mission, demande du client :
Sans objet

1.2 Documents de référence

- Devis AACER N° AC220163, bon pour accord sur devis
- Document(s) fourni(s) par le client :
Sans objet

1.3 Déroulement de la mission et autres remarques

- Mise au point sur site avec le conseil syndical (visite d'état des lieux)
- Relevés par M. HUBAC du BET AACER
- Attente de validation du projet pour lancer le dossier de déclaration de travaux

1.4 Textes de référence

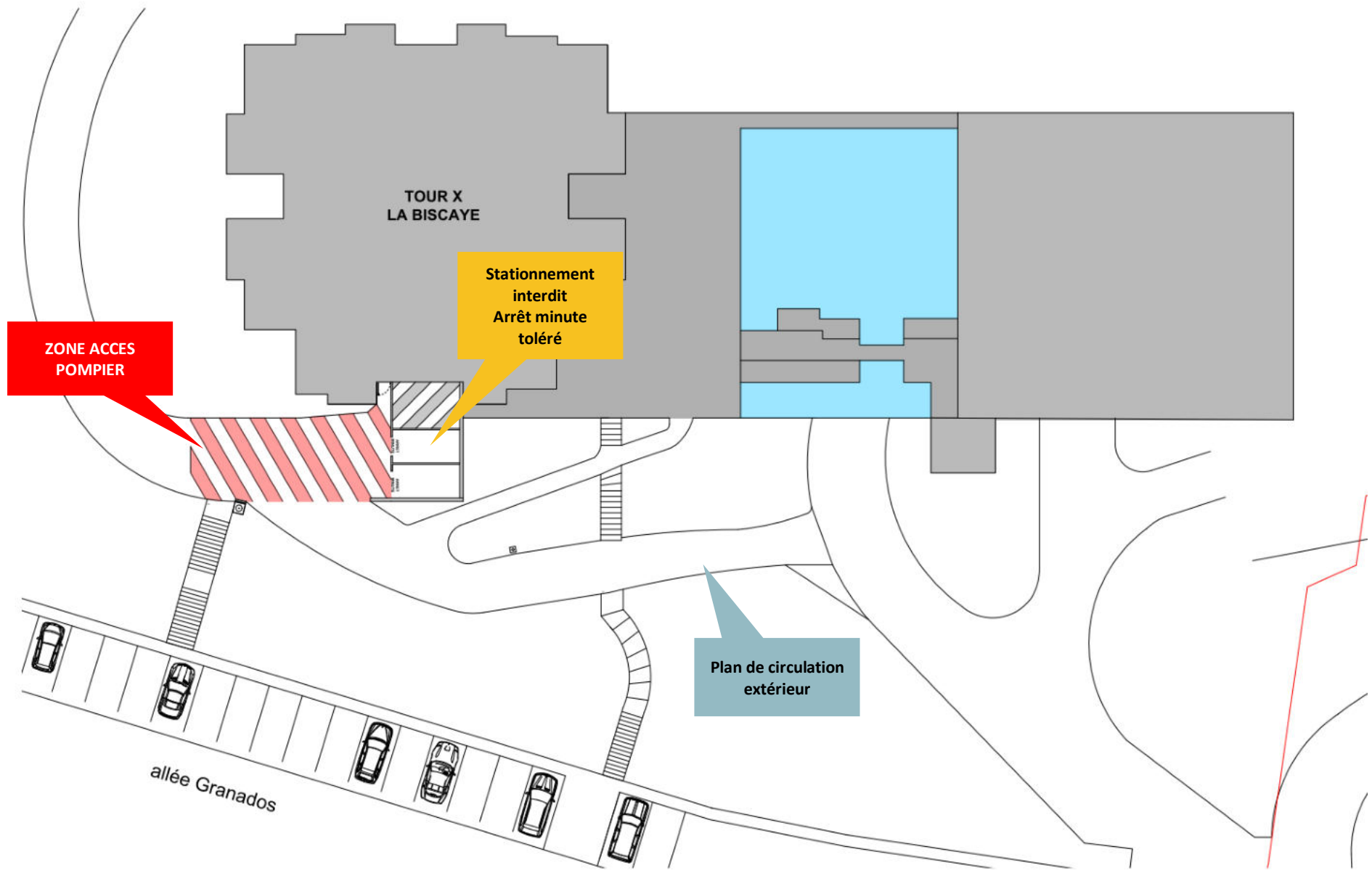
Quelle est la réglementation pour le stationnement handicapé dans les bâtiments d'habitation neufs ?

- Pour les bâtiments d'habitation collectifs neufs, c'est le décret n°2006-555 du 17 mai 2006 qui fixe les règles.
- L'accessibilité aux personnes en situation de handicap doit être prévue dès la construction du bâtiment. Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être conçus de manière à être accessibles aux personnes en situation de handicap. Cette obligation d'accessibilité porte notamment sur les places de véhicules ainsi que sur les circulations extérieures. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics, voire d'une qualité équivalente quand cela n'est pas possible.
- Depuis le 1er janvier 2007, les emplacements adaptés doivent représenter 5% du nombre de places de parking véhicules prévues pour la totalité des occupants. Il en est de même pour les places prévues pour les visiteurs : les places réservées aux personnes en situation de handicap doivent là encore représenter 5 % du nombre de places prévues pour les visiteurs.
- Dans les faits, les places réservées aux occupants sont des lots privés, et il n'est pas obligatoire pour les copropriétés de concevoir des places pour les visiteurs : ainsi, il n'est pas garanti aux handicapés (hormis les copropriétaires) de pouvoir bénéficier d'endroits adaptés.
- Cependant, depuis le 26 décembre 2014, il est obligatoire qu'une partie des espaces de stationnement réservés aux personnes en situation de handicap soit incluse dans les parties communes.
- Ces places adaptées devront être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées titulaires d'une carte de stationnement "Carte Mobilité Inclusions" ou de la carte avec la mention "Carte de stationnement pour personne handicapée" habitant la copropriété, selon le décret n°2017-688 du 28 avril 2017.

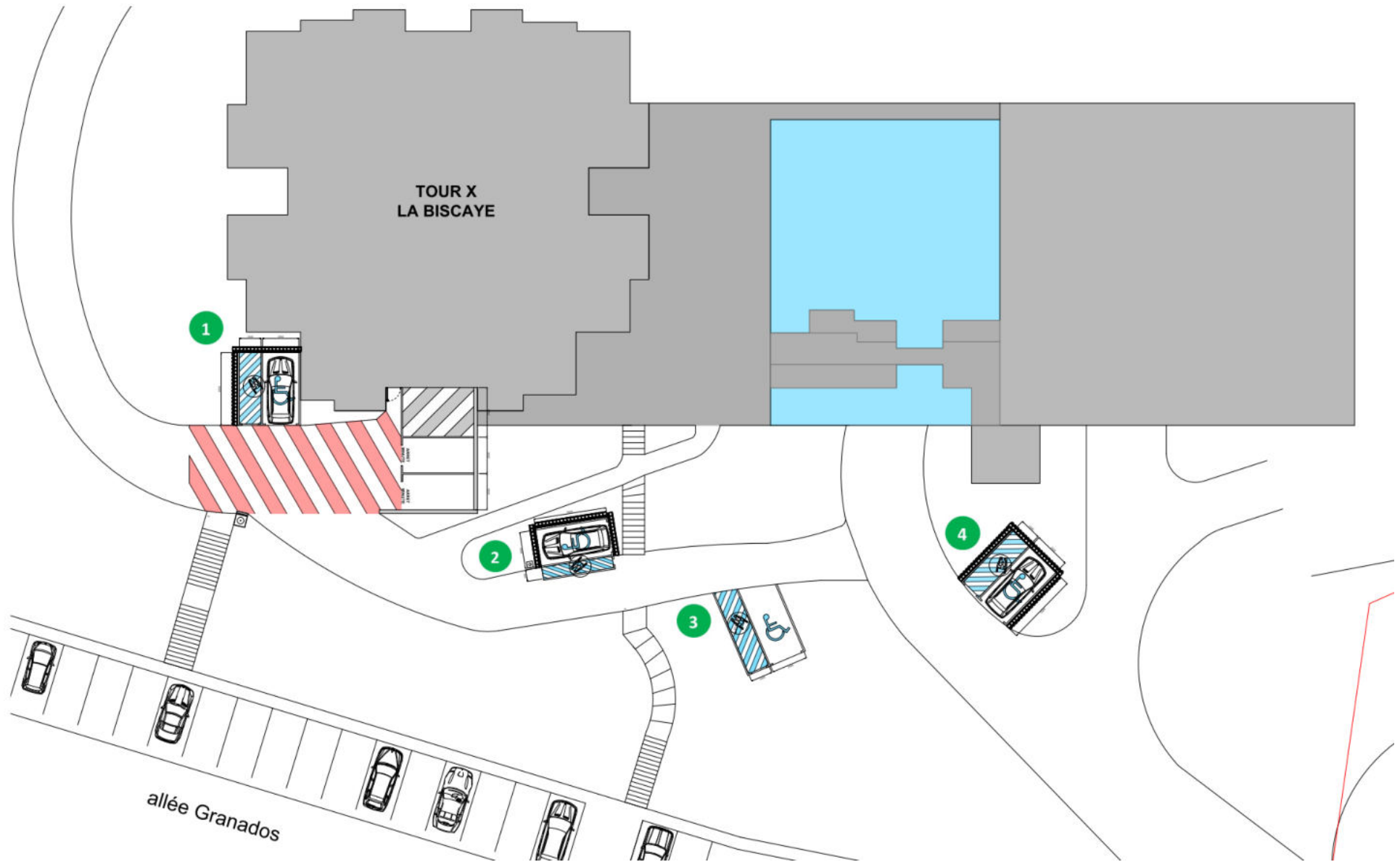
Quelle est la loi pour le stationnement handicapé dans les bâtiments d'habitation existants ?

- Pour les bâtiments d'habitation existants, les mesures mettent en place l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap.
- Le copropriétaire est en droit d'effectuer sur ses lots tous les travaux qu'il souhaite, à ses frais. S'il porte atteinte aux parties communes, c'est l'assemblée des copropriétaires qui est compétente pour décider de la réservation d'une place pour les handicapés ou de sa création. Une majorité simple suffit pour donner l'autorisation aux copropriétaires d'effectuer des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées sur les parties communes, selon la loi ALUR du 24 mars 2014.
- Le locataire handicapé peut contester par voie oblique le refus de son bailleur d'effectuer les travaux de mise en place d'une place de parking réservées aux personnes en situation de handicap et tenter d'obtenir une autorisation judiciaire.
- Plusieurs points doivent être respectés lors de la création de places de stationnement véhicule réservées aux personnes en situation de handicap :
 - Les places doivent être situées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur pour le déplacement.
 - Un marquage au sol doit signaler sur chaque place adaptée
 - Chaque place doit avoir une largeur minimale de 3,30 mètres
 - Les endroits de stationnement doivent se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur.
- Références législatives
 - Décret n°2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation
 - Décret n°2017-688 du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés
 - Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

PLAN DE MASSE - ETAT DES LIEUX



PLAN DE MASSE PROJET : LOCALISATION DES EMPLACEMENTS POSSIBLES

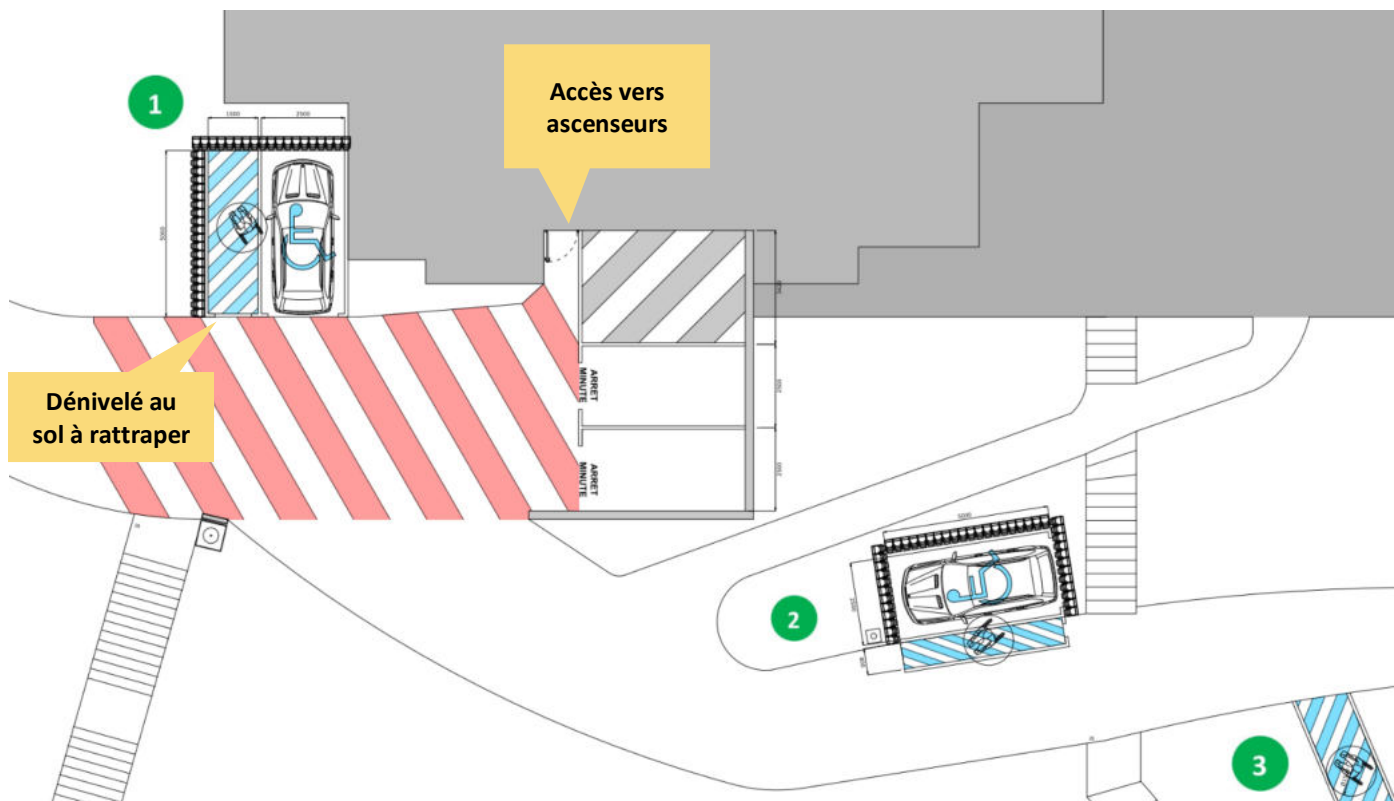


2- ETUDE D'IMPLANTATION

Les possibilités d'emplacement ont été relevées en présence de M. LHUILIER, membre du CS, lors de la visite d'état des lieux du 06/02/2023

Les emplacements numérotés de 1 à 4 sur le plan de masse « projet » sont classés par ordre de pertinence, c'est-à-dire permettant l'accès le moins contraignant des PMR

Les places N°1 et N°2 sont les plus pertinentes car les plus proches de l'entrée



La place N°1 est celle qui est positionnée le plus proche de l'accès au bâtiment, vers les ascenseurs au niveau -1. Il existe toutefois un dévers au sol qu'il conviendra de corriger dans la mesure du possible en créant une pente de raccordement en béton.

La place N°2 est celle qui présente le moins de dévers. La zone de manœuvre est située sur la circulation mais il s'agit d'un chemin privé.

Les places N°3 et 4 sont les plus éloignées donc les moins pertinentes, de plus, le terrain présente une pente non négligeable pour un fauteuil roulant.

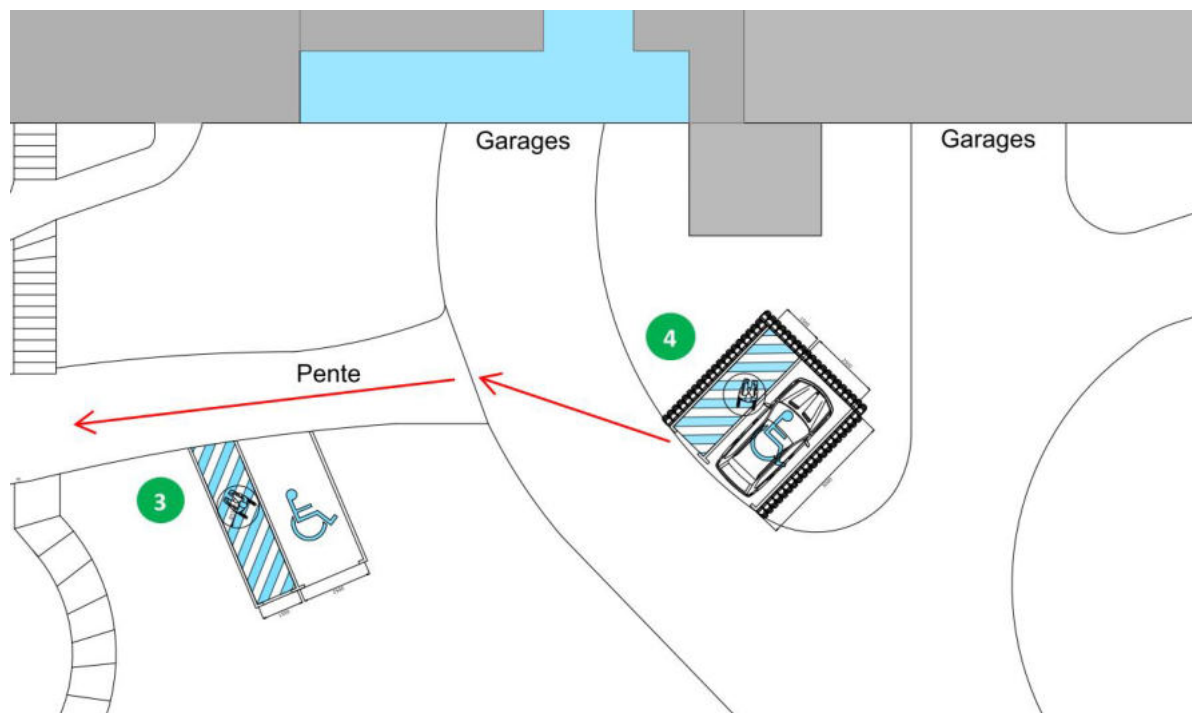


PHOTO EMPLACEMENT N°1



PHOTO EMPLACEMENT N°2



PHOTO EMPLACEMENT N°3

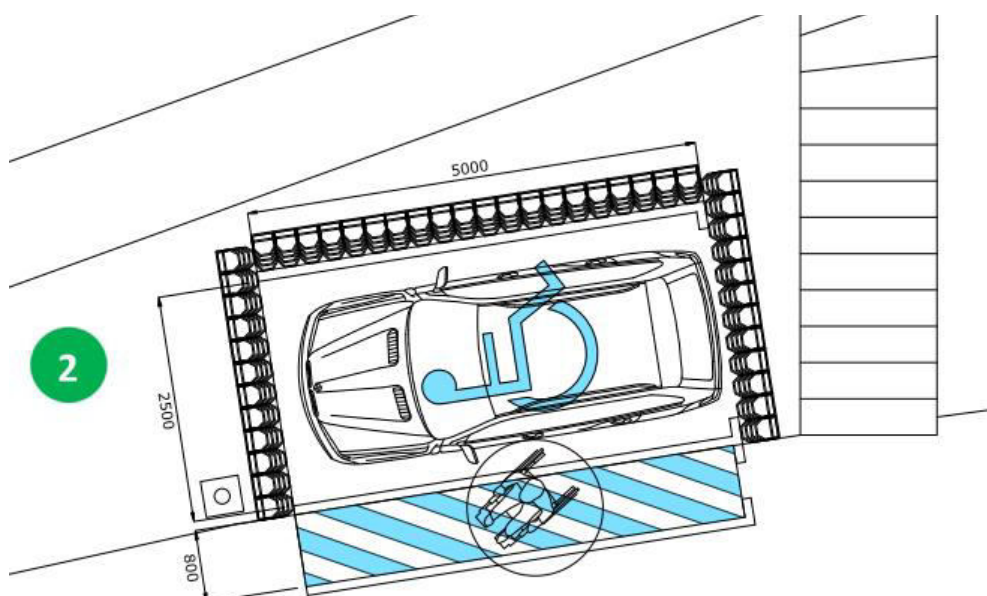
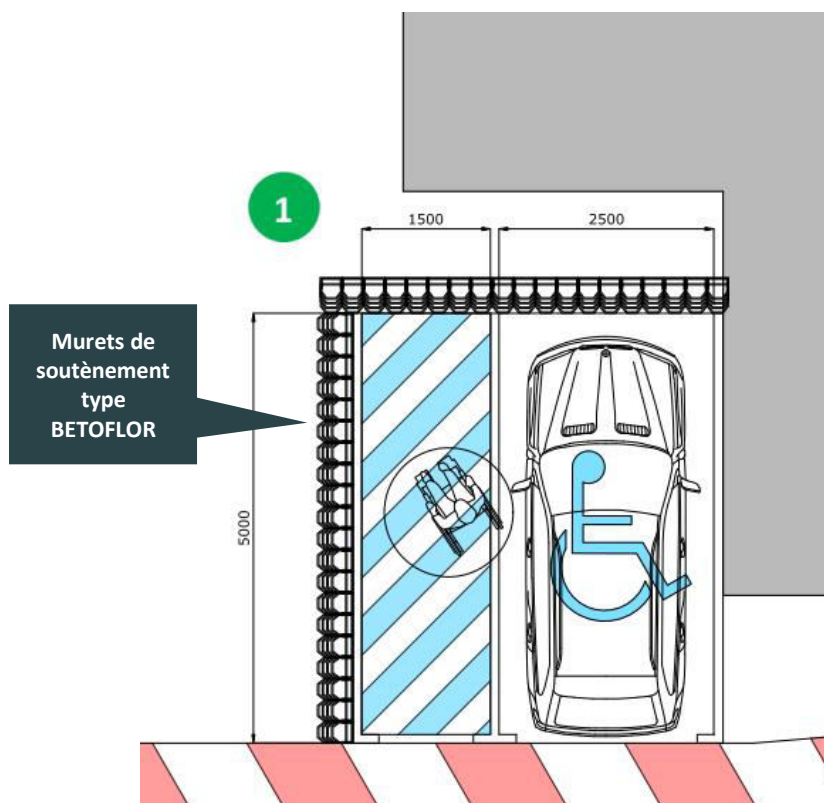


PHOTO EMPLACEMENT N°4



3- PROGRAMME DE TRAVAUX - ESTIMATIF

- Dimension des places de parking PMR avec zone d'accès latérale



- **Travaux* à réaliser pour chaque zone :**
 - Déblaiement de la terre et des végétaux, évacuation
 - Terrassement
 - Dalle béton armé de fondation
 - Muret de soutènement autour de la place créée
 - Marquage au sol

* Sous réserve de réaliser un sondage préalable pour vérifier la présence de roche ou d'éventuelles canalisations ainsi qu'une étude de sol pour en vérifier la nature et la portance

- Réalisation des murets de retenu (soutènement) en blocs béton autobloquants et végétalisables type BETOFLOOR.



4- CONCLUSION DU RAPPORT D'ETUDE

- **BUDGET GLOBAL DES TRAVAUX :** entre **13 000 €** et **15 000 € TTC** pour une place PMR en fonction de l'emplacement.
- **ETAPES SUIVANTES :**
 - Choix de l'emplacement par la copropriété
 - Sondage et étude de sol pour valider la faisabilité
 - Mise à jour des plans et déclaration de travaux auprès de l'urbanisme
 - Rédaction du DCE et consultation des entreprises

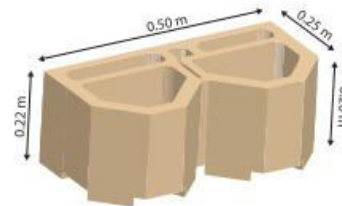
Restant à votre disposition pour une réunion de présentation du projet en conseil syndical ou assemblée générale

Marseille le 14/02/2023

Alain HUBAC
BET AACER

Betoflor®

- Murs de soutènement
- Murs de parement
- Aménagements de berges
- Merlons anti-bruit
- Pièges à sable



Coloré dans la masse par des pigments minéraux, fabriqué selon une formule de béton minutieusement élaborée, une puissance de serrage garantissant une forte résistance mécanique.

Caractéristiques techniques

- Poids de l'élément vide : 23 kg
- Poids de l'élément plein : 50 kg
- Conditionnement : 4,80 m²/palette selon les régions
- Nombre d'éléments au m² : 10
- Poids au m²: 500 kg
- Hauteur maximum : 2,40 m
- Inclinaison du mur : -22°

Une solution simple et élégante

Les éléments sont bloqués entre eux sans vide intermédiaire, grâce à un système de crabots breveté. La terre emplissant les alvéoles ne peut s'évacuer sur l'extérieur. L'élément est sécable à la disqueuse.

Le montage à sec permet la filtration des eaux de ruissellement et évite la création de poches d'eau préjudiciables à la stabilité des ouvrages. BETOFLO® protège contre l'érosion de surface des sols.