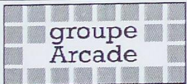


VU POUR ETRE ANNEXÉ
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUIL. 2018

~~1175
SFHE
13170
Tel. 04 91 53 53 75~~

Modifié le 12 février 2018



S.F.H.E - GROUPE ARCADE

1175, Petite route des Milles
CS 90655
13 547 Aix en Provence Cedex 4

BPD Marignan SNC MARIGNAN RESIDENCES
L'Astrolabe - 79, Boulevard de Dunkerque
CS 80444 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02
Tél: 04 96 15 13 13 - Fax: 04 96 15 13 13
Siren: 419 750 252

Patrick SALVINI
Michel GUIEN
Architectes D.P.L.G
263, av. de St Antoine - 13015 MARSEILLE
Tél: 04.91.53.53.75
Mail: salvini.guien@wanadoo.fr

PC

D 969 PC4

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUVEAU

NOTICE DESCRIPTIVE

Le 18 décembre 2017

LOT 1 : EHPA - SFHE
LOT 2 : LOGEMENTS en accession - MARIGNAN
LOTS 5 à 16 : LOGEMENTS sociaux - SFHE
Quartier La Bégude - 13170 FUVEAU

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME
COMPRENANT
UNE RESIDENCE EHPA DE 60 LOGEMENTS,
12 LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS
ET
18 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION
QUARTIER « LA BEGUDE » 13170 FUVEAU**

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

La Société Française des Habitations Economiques, S.F.H.E., et la SNC MARIGNAN RESIDENCES envisagent de réaliser une opération immobilière sur un terrain situé quartier « La Bégude » chemin de Saint François 13170 FUVEAU sur un terrain de 18.020 m², cadastré section BI parcelles n° 76, 169, 170, 172 et 173.

1/ PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

Le terrain est situé en secteur AUH 1d du PLU de la ville de Fuveau.

Cette propriété correspond essentiellement à un terrain vague, non entretenu, sans aucune construction.

Ce terrain est sensiblement plat.

Ce terrain est bordé sur le :

- Côté Nord par le chemin de Saint François,
- Côté Ouest par les propriétés mitoyennes parcelles 204, 205a, 206b et 207,
- Côté Sud par le lotissement Saint François
- Côté Est par la voie desservant l'école et les tennis.

Ce terrain recevra le projet de construction suivant:

- un établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) de 60 logements locatifs dans un bâtiment en R + 2 ponctuel (zone 1 SFHE)
- un programme de 18 logements en accession à la propriété dans un bâtiment formé de maisons de ville en bande en R + 1 (zone 2 MARIGNAN)
- un ensemble de 12 villas locatives sociales en R + 1 (zone 3 SFHE)

2/ PRESENTATION DU PROJET :

*** Quel aménagement est prévu pour le terrain ?**

Le terrain doit recevoir un programme immobilier composé d'un un établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) de 60 logements locatifs sociaux locatifs, de 18 logements en accession à la propriété et de 12 villas locatives sociales.

*** Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition... par rapport aux constructions ?**

Le projet répond aux règles d'urbanisme du secteur AUH 1d et est conforme au Plan Local d'Urbanisme.

Le projet comporte des bâtiments orientés dans le sens Nord / Sud en R + 1 ou R + 2 ponctuel maximum.

Les prospectus par rapport aux limites séparatives sont respectés.

VU POUR ETRE ANNEXE
A L'ARRÊTE DE CE JOUR

30 JUL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUVEAU

La hauteur des bâtiments est compatible avec le schéma des orientations d'aménagement de la zone.

Le coefficient d'emprise au sol de la zone AUH 1d est respecté sur l'ensemble de l'unité foncière (voir tableau en annexe n° 3).

*** Comment sont traitées les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?**

CONSTRUCTIONS SFHE :

+ Le projet de construction de l'EHPA comprend:

- Au rez-de-chaussée : les entrées de la résidence distribuent les circulations verticales (escaliers et ascenseurs) et horizontales desservant les 25 logements (4 T1 et 21 T2) plus une salle de cinéma, une salle à manger/salle polyvalente, la cuisine et les locaux administratifs et techniques...
- Au 1^{er} étage, sont répartis 21 logements (5 T1 et 16 T2) plus une salle d'animation.
- Au 2^{ème} étage, sont répartis 14 logements (1 T1, 4 T2 et 9 T1 personnes handicapées vieillissantes) plus une salle d'activités/repas pour les personnes handicapées vieillissantes.

La typologie des 60 logements est composée de :

- 10 T1 de 29 à 32 m² habitables
- 9 T1 et de 32,18 à 33,83 m² habitables pour personnes handicapées vieillissantes
- 41 T2 de 37,80 à 40,20 m² habitables

La SDP de la résidence autonomie est de 3.730 m².

+ Le projet de constructions de villas comprend:

- 12 villas de type T4 de 82 m² habitables environ en R + 1 avec un garage intégré dans la construction de chaque villa.

Elles sont construites sur des terrains de surface comprise entre 163 et 340 m² env.

La SDP des 12 villas est de 946 m².

CONSTRUCTION MARIGNAN :

+ Le projet de construction de logements en accession à la propriété comprend:

- Au rez-de-chaussée : 3 halls d'entrée distribuant les circulations verticales (escaliers) et horizontales desservant 6 logements + 6 caves + 24 places de parkings.
- Au 1^{er} étage, sont répartis 12 logements.

La typologie des 18 logements est composée de :

- 3 T2 de 48 à 50 m² habitables, de 11 T3 de 65 à 68 m² habitables et de 4 T4 de 65 à 68 m² habitables.

La SDP des 18 logements est de 1.184 m².

CLOTURES:

Elles seront conformes à l'Article 11 de la zone AUH 1d alinéa 2.11.

Des clôtures seront posées autour du terrain et entre les différents programmes de type clôture à mailles rigides BEKAERT, maille 5 x 20 de 2,00 m de haut de couleur vert foncé.

Des portails seront installés à l'entrée de la résidence autonomie et des logements de MARIGNAN.

POUR ETRE ANNEXÉ
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUYEAU

VEGETATION:

La végétation actuelle sur ce terrain est quasiment inexistante.

Sur la partie basse du terrain, en limite de propriété au Sud, une végétation d'arbres de haute tige existante sera conservée en état.

Les 2 arbres devant les locaux poubelles seront élagués et conservés.

La haie d'arbres existante bordant la limite Sud sera conservée et une bande arborée sera plantée le long du Chemin de St François comme précisés dans le schéma des orientations d'aménagement.

En dehors de l'emprise des bâtiments, un traitement spécifique agrémenté de plantes et d'arbres méditerranéennes sera aménagé.

Un plan d'aménagement des espaces verts a été réalisé par Paul PETEL paysagiste pour être conforme à la réglementation et optimiser les essences végétales.

VU POUR ETRE ANNEXÉ
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

COMPOSITION :

La composition et les volumes des constructions ont été appréhendés en fonction des exigences du PLU, des vues et des contraintes environnantes.

Depuis le rond-point sur le chemin de Saint François, nous avons choisi d'implanter l'entrée du bâtiment de l'EHPA. Ce bâtiment est en Rdc, R + 1 et R + 2 ponctuel pour minimiser l'impact de la construction sur l'environnement, et conformément au schéma directeur du PLU.

Cette EHPA se développe le long du Chemin de Saint François avec un retour côté Ouest permettant de créer un espace de vie extérieur abrité du vent dominant et orienté plein Sud.

Les logements en accession de MARIGNAN sont implantés en mitoyenneté Sud de l'EHPA. Une voie d'accès permet d'y accéder avec un portail sur la voie desservant les tennis. Leur bâti est conçu comme des maisons de ville en R + 1.

Les 12 villas locatives de SFHE sont en R + 1 implantées le long de la voie créée qui relie la voie des tennis au chemin de Saint François.

Tous ces volumes sont conçus et implantés pour répondre au schéma directeur du PLU de Fuveau.

Les normes d'accessibilités PMR seront respectées.

La topographie du site qui comprend un merlon arboré côté Sud permet d'éviter les vues directes sur les riverains.

RACCORDEMENTS AUX RESEAUX:

Les projets seront raccordés aux différents réseaux présents sur le terrain, à proximité ou créés dans le cadre du PUP:

Réseau eaux pluviales : gestion de l'ensemble des EP sera faite au moyen de bassins de rétention avec rejet sur le réseau public existant.

Réseau assainissement : l'ensemble des constructions seront raccordées au réseau public.

Eau potable : raccordement sur le réseau qui existe le long du terrain.

Téléphone : raccordement à partir de la chambre de tirage située à l'entrée du programme.

Electricité : raccordement sur le transformateur existant.

Le plan VRD faisant partie du dossier indique tous ces raccordements

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

*** Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?**

MAIRIE DE FUYEAU

La SFHE souhaite réaliser un projet de logements sociaux répondant aux exigences du label NF Habitat.

La SNC MARIGNAN RESIDENCES réalise une opération avec un Référentiel Qualité NF HABITAT.

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU
19 AVR. 2018
MAIRIE DE FUYEAU

Les divers bâtiments de ce projet répondront à la RT 2012.

Les constructions seront de type traditionnel :

- des toitures tuiles rondes avec des parties de liaison en toiture-terrasse
- un bandeau de couronnement en façades,
- un enduit hydraulique de couleur pierre claire et des tons de brun finition frottassé fin selon la palette du PLU,
- des menuiseries et des volets roulants en PVC ou aluminium blanc RAL 9003,
- des garde-corps en maçonnerie surmontés de lisses en aluminium laqué gris RAL 7016.

Pour l'EHPA, le courrier sera directement laissé à l'accueil.

Pour les 18 logements en accession, un ensemble de 18 boîtes sera encastré dans le mur de clôture mitoyen au portail d'entrée de la résidence,

Chacune des 12 villas disposera d'une boîte aux lettres encastrée dans sa façade côté accès.

Les logements ont une distinction des zones jour et nuit.

Toutes les parties jour des logements seront ouvertes sur un espace dégagé et bénéficieront d'une vue sur la campagne environnante.

*** Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?**

Les espaces extérieurs, reflet de la qualité du programme réalisé, seront traités de manière qualitative (voir le plan d'aménagement des espaces verts de Paul PETEL).

Le stationnement en surface est implanté latéralement au projet, pour créer le moins possible de gêne aux logements.

En limite Sud du terrain, la végétation d'arbres de haute tige sera conservée pour former un écran visuel vis à vis des mitoyens.

La surface des espaces verts est de 7.364 m² soit 40,86 % de la surface du terrain pour répondre à l'Article 13 du PLU en zone AUH 1d. (CEV minimum de 0,30). Annexe n° 4.

La surface des espaces verts collectifs est de 1.802 m² soit 10 % de la surface du terrain pour répondre à l'Article 13 du PLU en zone AUH 1d.

*** Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?**

+ Accès véhicules / vélos :

Depuis la route, un accès sera créé pour l'entrée de la résidence autonomie et un autre pour le programme de logements en accession.

Ces accès seront organisés de la manière suivante:

- pour l'EHPA, une voie de 5 m de large goudronnée en servitude sur le lot n° 2 MARGNAN.
- pour les logements en accession, une voie goudronnée de 5 m de large en pleine propriété.
- pour les villas 1, 2 3 et 4, à partir d'une voie goudronnée de 3,50 m de large en servitude sur les lots 5 et 7 raccordée sur la voie créée dans le cadre du PUP.
- pour les villas 5 et 6, à partir d'une voie goudronnée de 4,50 m de large en servitude sur le lot n° 9 raccordée sur la voie créée dans le cadre du PUP.
- pour les villas 7, 8 9, 10 ,11 et 12, chaque villa sera directement desservie à partir de la voie créée dans le cadre du PUP.

Une voie sera créée depuis la route des tennis jusqu'au chemin de Saint François pour desservir les 12 villas dans le cadre du PUP.

VU POUR ETRE ANNEXÉ
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR
30 JUIL. 2018

Résidence autonomie : une zone de stationnement de 48 places extérieures est aménagée.

Logements : une zone de stationnement de 12 places extérieures sera aménagée en surface et 24 places intégrées au bâtiment. Le total des places pour ce bâtiment est de 36 places.

Villas: chaque villa comporte un garage intégré à la construction et 1 place extérieure PMR. Le total des places pour ces villas est de 24 places.

L'ensemble des places de stationnement du projet est de 108 places.

Les articles 12 de la zone AUH1d et 29 des dispositions générales du PLU sont donc respectés.

+ Accès piétons:

Les piétons chemineront sur des trottoirs aménagés en bordure des accès.

Pour les PMR, les logements sont accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité. La largeur des circulations sera de 1,40 m pour les cheminements praticables. Les pentes seront inférieures à 4,5% et les ressauts inférieurs à 2 cm.

+ Cession gratuite à la Ville de Fuveau:

Aux termes d'une convention de Projet Urbain Partenarial de Décembre 2017 jointe au présent dossier de Permis de Construire, le Maître d'Ouvrage s'est engagé à céder volontairement à titre gratuit, à première demande, à la Collectivité les terrains formant les lots 3 et 4 de la présente demande de Permis de Construire valant division parcellaire, afin que celle-ci puisse y réaliser l'aménagement de la voirie, du parking et du terrain à vocation de loisirs.

+ Accès camions d'enlèvement des ordures ménagères :

Les camions chargés d'assurer l'enlèvement des ordures ménagères arriveront depuis le chemin de St François.

- Au niveau de l'EHPA, il est prévu un emplacement pour permettre au camion de stationner en dehors de la voie de circulation (pour éviter de la perturber) pendant qu'il vide les containers sortis du local intégré au bâtiment par le gardien (ou l'entreprise désignée) à l'heure convenue et positionnés sur cette aire.

- Au niveau des logements en accession de MARIIGNAN, il est prévu un emplacement pour permettre au camion de stationner en dehors de la voie de circulation (pour éviter de la perturber) pendant qu'il vide les containers sortis du local intégré au bâtiment par le gardien (ou l'entreprise désignée) à l'heure convenue et positionnés sur cette aire.

- Pour les 12 villas, il est prévu un local ordures ménagères pour stocker les containers le long de la voie créée où les locataires viendront déposer leurs ordures et que le camion videra lors de son passage, effectuant une boucle depuis la voie de l'école vers le chemin de Saint François.

Ce local ordures ménagères sera aussi utilisé par le lotissement réalisé par SFHE de 12 lots à bâtir (objet d'un Permis d'aménager en cours d'instruction 69 chemin de Saint François).

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

19 AVR. 2018

30 JUL. 2018

MAIRIE DE FUYEAU

ANNEXE N °1 A LA NOTICE
DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET :
RESPECT DES ARTICLES DU PLU ZONE AUH1d
A L'INTERIEUR DE CHAQUE LOT
DE LA DIVISION PARCELLAIRE

RESPECT ARTICLE 1 AUH1 DU PLU:

Les projets respectent les conditions d'occupation ou d'utilisation du sol.

VU POUR ETRE ANNEXÉ
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

RESPECT ARTICLE 2 AUH1 DU PLU:

Les projets respectent les conditions d'occupation ou d'utilisation du sol.

30 JUIL. 2018

RESPECT ARTICLE 3 AUH1 DU PLU - ACCES ET VOIRIES:

Les projets sont desservis par des voies publiques et leurs accès sont aménagés de manière à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Le nombre d'accès pour l'opération d'ensemble représentée par ce projet est respecté.

RESPECT ARTICLE 4 AUH1 DU PLU – DESSERTE PAR LES RESEAUX:

Les projets sont desservis par des réseaux publics existants ou à créer.

RESPECT ARTICLE 5 AUH1 DU PLU – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Non réglementées.

**RESPECT ARTICLE 6 AUH1 DU PLU – IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES:**

Les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 mètres de l'axe et 4 mètres des limites d'emprises des voies publiques existantes et des voies à créer.

**RESPECT ARTICLE 7 AUH1 DU PLU – IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

**RESPECT ARTICLE 8 AUH1 DU PLU – IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE:**

Non concerné.

PIECES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUVEAU

RESPECT ARTICLE 9 AUH1 DU PLU – EMPRISE AU SOL :

Les emprises au sol des constructions sont indiquées dans l'annexe n° 2 de cette notice.

Les coefficients d'emprise au sol des constructions sont inférieurs à 30% pour le bâtiment d'habitations en secteur libre (projet de 18 logements de MARGNAN).

Les coefficients d'emprise au sol des constructions sont inférieurs à 40% pour les bâtiments de logements sociaux (12 villas locatives de SFHE).

Conformément à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux constructions d'intérêt collectif, l'article 9 relatif au CES ne s'applique pas au lot contenant l'EHPA qui est une construction d'intérêt collectif (cf. annexe 2 de la présente notice descriptive).