



## II. PRESENTATION DU PROJET

### 1. Aménagements prévus



Proposition d'aménagement : hypothèse pour l'implantation du bâti.

L'ensemble des bâtis et autres annexes existants sont démolis. Le terrain sera aménagé en lotissement composé de 9 lots à bâtir. Un lot comprend 4 villas dédiées au logement social de type



PLUS ou PLAI (Lot 7). Les autres lots seront constitués de terrains à bâtir pour des maisons individuelles en R+1 et/ou RDC au choix de l'acquéreur. En définitif, le projet prévoit dans sa globalité **8 logements individuels et 4 logements sociaux**, respectant ainsi les 30% de logements sociaux dans cette commune en carence.

Les zones d'implantation prévues sont en retrait des avoisinants, avec une préférence d'implantation le long de la voirie interne, diminuant ainsi l'impact pour le voisinage.

Les arbres relevés par le géomètre mandaté seront indiqués si conservé ou supprimé : dans ce dernier cas il sera prévu de les remplacer. Il est prévu dans l'organisation du lotissement, de faire un alignement d'arbre en continuité de la voie d'accès. Sur la limite Sud et Ouest la végétation est préservée car le terrain est non constructible, et celle-ci comprend un parcours d'espace commun végétalisé le long des berges ponctuées par des petits parcs en connexion avec la voirie du projet.

## 2. Analyse urbaine et intégration dans le paysage

De par sa localisation au milieu des zones pavillonnaires et leurs lotissements, la future opération étant de même nature s'intégrera parfaitement. L'opération par l'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérise le quartier.

### a. Volumétrie

Les volumétries des constructions devront être simples, les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie, et pour les constructions annexes, les toitures devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal, mais les toitures terrasses ne sont pas proscrites.

### b. Façades :

Les façades devront être recouvertes d'un enduit : tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est proscrit.

Les enduits de façades devront respecter la palette de couleur du règlement.

Les teintes des matériaux devront respecter la palette de couleur du règlement.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et intégré à l'architecture.

### c. Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.



#### d. Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

**Type A : En limite de la voie intérieure**, d'un mur bahut enduit identique à la façade du lot, d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage) doublé ou non d'une haie végétale. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) ne doit pas excéder une hauteur de 2.00 mètres et peut être doublé d'une haie vive. Les murs pleins sont autorisés ponctuellement en accompagnement de la maçonnerie du portail voiture et piéton, intégrant les coffrets de comptage.

**Type B : En limites séparatives**, d'une clôture constituée d'un grillage à maille rigide soit au sol, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur totale de 1,80 m. (les végétaux seront d'une hauteur minimale de 1,20 la première année).

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

Il est rappelé qu'il est interdit de construire des clôtures bâties en zone non constructible répertoriée sur les plans.

### 3. Accès, stationnement et traitement des voies

La voirie principale de l'opération se raccordera à la voie en convention PUP entre les promoteurs Société Française des habitations Economiques (SFHE) et Marignan Résidences et la commune de Fuveau, rendue obligatoire par deux opérations d'aménagement situées au Nord du terrain concerné par ce permis d'aménager. Cette voie deviendra publique, et raccordera notre opération avec le chemin de Saint François. Aujourd'hui, l'entrée du terrain de l'opération prévue au Nord de la parcelle se situe en bout de la voie PUP. Le dénivelé est important sur l'axe Nord/Sud, avec une prévision de 11% de pente sur la voirie en moyenne.

Le local ordures ménagères sera intégré au programme voisin, opération avec le même maître d'ouvrage (S.F.H.E.), en adéquation avec les exigences des services de la métropole Aix-Marseille.

Des déplacements doux et les liaisons seront aménagés en raccordement à la voirie communale nouvelle, et les espaces verts collectifs prévus sur l'opération. Le stationnement des visiteurs est prévu sur deux poches de stationnement en bout de voirie de l'opération.

A l'intérieur du lotissement, la voie interne sera aménagée de façon à desservir tous les lots et sera ponctuée par des emplacements d'arbres créant des alignements. Cette voie comprend une zone de circulation piétonne non protégée marquée au sol. La voirie principale sera traitée en enrobé et les espaces piétons en béton désactivé. A chaque voie en impasse, une aire de retournement sera prévue. Les aires de retournement des véhicules et parking visiteurs pourront également remplir la fonction d'espace public, par un traitement paysagé qui se verra soigné.