

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU  
09 SEP. 2019  
MAIRIE DE FUVEAU

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR  
06 JAN. 2020

patrick salvini - michel guien  
architectes d.p.l.g.  
263 avenue de saint antoine  
13015 marseille  
tél: +33 4 91 53 53 75  
fax: +33 4 91 37 23 97  
salvini.guien@wanadoo.fr

Modifié le 04 septembre 2019



## S.F.H.E - GROUPE ARCADE

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

**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 694

PC4

NOTICE DESCRIPTIVE

Le 29 juillet 2019

CONSTRUCTION DE 4 VILLAS  
Chemin de Saint-François - 13170 FUVEAU

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME  
COMPRENANT  
4 LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS  
QUARTIER « LA BEGUDE » 13170 FUYEAU**

**NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET**

La Société Française des Habitations Economiques, S.F.H.E. envisage de réaliser 4 villas locatives sociales quartier « La Bégude » chemin de Saint François 13170 FUYEAU sur un terrain constitué du lot n° 7 d'une surface de 1.113 m<sup>2</sup>, du lotissement cadastré section BI parcelle n° 0088.

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

Le terrain est situé en secteur UC 2 du PLU de la ville de Fuyeau.

Ce lot n° 7 correspond après réalisation du lotissement essentiellement à un terrain vague sans aucune construction.

Ce terrain est sensiblement plat.

Ce terrain est bordé sur le :

- Côté Nord par un terrain où SFHE doit édifier 6 villas,
- Côté Ouest par les voies et autres lots du lotissement,
- Cotés Sud et Est par des propriétés voisines (villas).

Ce terrain recevra le projet de construction suivant:

- un ensemble de 4 villas locatives sociales en R + 1.

PIECES COMPLEMENTAIRES DU  
09 SEP. 2019  
MAIRIE DE FUYEAU

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

06 JAN. 2020

**2/ PRESENTATION DU PROJET :**

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

Le terrain doit recevoir un ensemble de 4 villas locatives sociales.

La constructibilité sur le lot 7 est de 465 m<sup>2</sup> de SDP mais nous ne construisons que 352 m<sup>2</sup> de SDP. Aucune majoration n'est appliquée.

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

Le projet répond aux règles d'urbanisme du secteur UC2 et est conforme au Plan Local d'Urbanisme.

Le projet comporte des villas orientés dans le sens Ouest / Est en R + 1 .

Les prospects par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie interne du lotissement sont respectés.

La hauteur des bâtiments respecte la hauteur autorisée dans la zone de 7 mètres.

L'emprise au sol du lot n° 7 est de 245 m<sup>2</sup> ce qui respecte la surface autorisée sur le lot n° 7 du lotissement.

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

Le projet de construction comprend 4 villas de type T4 de 77 à 86 m<sup>2</sup> habitables environ en R + 1 avec un garage intégré dans la construction pour 3 des 4 villas.

La SDP des 4 villas est de 352 m<sup>2</sup> ce qui respecte la surface autorisée sur le lot n° 7 du lotissement..

**CLOTURES:**

Les jardins à usage privatifs des 4 villas seront clôturés.

Ces clôtures seront constituées de murets bas de 40 cm en moyenne surmontés d'un

grillage.

La hauteur maximale de l'ensemble sera de 1,80 m.

PREDS COMPLEMENTAIRES  
09 SEP. 2019  
MAIRIE DE FUYEAU

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

06 JAN. 2020

### **VEGETATION:**

La végétation actuelle sur ce terrain est quasiment inexistante.

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 est joint pour être conforme à la réglementation et optimiser les essences végétales.

### **COMPOSITION :**

La composition et les volumes des constructions ont été appréhendés en fonction du plan de composition du lotissement.

Ces 4 villas locatives sont en R + 1 implantées le long de la voie créée du lotissement.

Tous ces volumes sont conçus et implantés pour répondre au règlement du lotissement et au PLU de Fuyeau.

Les normes d'accessibilités PMR aux villas seront respectées.

### **RACCORDEMENTS AUX RESEAUX:**

Les 4 villas seront raccordées aux différents réseaux du lotissement: réseau eaux pluviales, réseau assainissement, électricité et téléphone.

Le plan VRD faisant partie de ce dossier indique tous ces raccordements.

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

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

Ces villas répondront à la RT 2012.

Les constructions seront de type traditionnel :

- des toitures tuiles rondes
- un enduit hydraulique de couleur pierre claire et cendré beige foncé selon la palette du lotissement
- des menuiseries et des volets roulants en PVC RAL 9003.

Les 4 villas bénéficieront chacune d'une boîte aux lettres dans l'ensemble posé à l'entrée du lotissement.

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.

Le stationnement est intégré aux villas pour 3 d'entre elles, la 4<sup>ème</sup> villa bénéficiant d'une place en surface pour créer le moins possible de gêne aux habitants.

La surface des espaces verts sur ce lot n° 7 est de 710 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour les villas, ce qui est supérieur au coefficient de 0,40 exigé au PLU et au règlement du lotissement .

On plante 11 arbres sur le lot n° 7 ainsi qu'une haie périphérique extérieure du lot et entre jardins à usage privatifs (voir plan d'espaces verts D 694 EV 2).

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

+ Accès véhicules / vélos :

L' accès des villas se sera directement à partir de la voie du lotissement.

3 des 4 villas ont un garage intégré à la construction, soit 75% des places intégrées à la construction.

Le total des places pour ces 4 villas est de 4 places.

L'article 12 de la zone UC 2 du PLU est donc respecté.

+ 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.

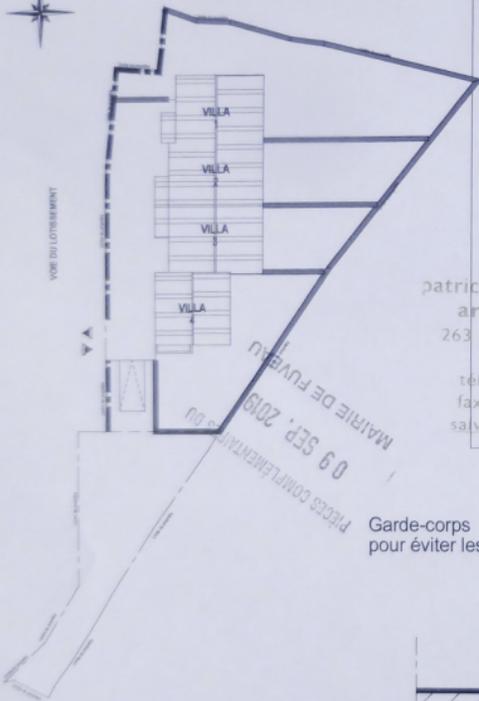
+ Ordures ménagères :

Les 4 villas utiliseront le local ordures ménagères prévu à l'entrée du lotissement.

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

06 JAN. 2020

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU  
09 SEP. 2019  
MAIRIE DE FUYEAU



**S.F.H.E - GROUPE ARCADE**

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

**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 694 PC5-3**

**DETAIL CLOTURE**

Ech : 1/100 ème

Le 29 juillet 2019

patrick salvini - michel guien  
architectes d.p.l.g.  
263 avenue de saint antoine  
13015 marseille  
tél : +33 4 91 53 53 75  
fax : +33 4 91 53 23 97  
salvini.guien@wanadoo.fr

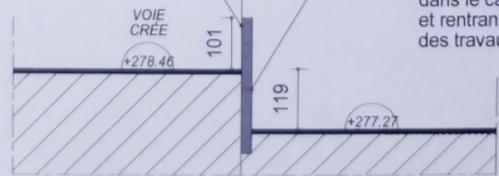
**CONSTRUCTION DE 4 VILLAS  
Chemin de Saint-François - 13170 FUVEAU**

Modifié le 04 septembre 2019

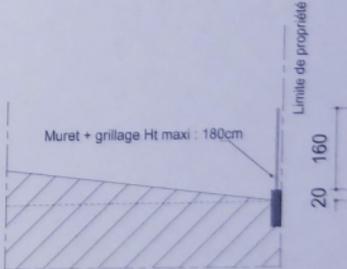
Garde-corps pour éviter les chutes

Limite de propriété

Mur de soutènement prévu dans le cadre du PA et rentrant dans le cadre des travaux du PA



**COUPE CC'  
MUR DE SOUTÈNEMENT  
(sur voie créée)**



**PRINCIPE CLOTURE  
(sur limite séparative)**

**PLAN DE PRINCIPE**

- MUR DE CLOTURE (muret+grillage)
- - - MUR DE SOUTÈNEMENT

06 JAN. 2020  
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRETE DE CE JOUR

06 JAN. 2020

patrick salvini - michel guien  
architectes d.p.l.g.  
263 avenue de saint antoine  
13015 marseille  
tél: +33 4 91 53 53 75  
fax: +33 4 91 53 23 97  
salvini.guien@wanadoo.fr

NOUVEAUX PLANS

14 OCT. 2019

MAIRIE DE FUVEAU Modifié le 04 septembre 2019



**S.F.H.E - GROUPE ARCADE**

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

**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 694 PC20

ESTIMATION SOMMAIRE  
DU COÛT FONCIER

Le 29 juillet 2019

CONSTRUCTION DE 4 VILLAS  
Chemin de Saint-François - 13170 FUVEAU



VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

06 JAN. 2020

**ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT FONCIER QUI SERA IMPUTE AU PROGRAMME**

**DE LOGEMENTS SOCIAUX**

**ARTICLE R.431-17 DU CODE DE L'URBANISME**

Je soussigné, Nicolas CAYOL, représentant la Société Française des Habitations Economiques, dont le siège social est à AIX EN PROVENCE 13547 – 1175 Petite Route des Milles – CS 90655

Agissant au présent en qualité de Maître d'ouvrage,

Estime le coût du foncier relatif au programme de 4 logements sociaux dont 2PLUS – PLAI et 1 PLS à une valeur de 210 000 €.

Fait à AIX EN PROVENCE, le 03 octobre 2019

Le maître d'ouvrage

SFHE  
1175 Petite Route des Milles  
CS 90655  
13547 Aix en Provence Cedex 4  
Tél. 04 13 57 04 30 Fax 04 13 57 04 64

NOUVEAUX PLANS  
14 OCT. 2019  
MAIRIE DE FUYEAU