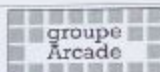


VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE CE

3 0 JUL. 2018



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

L'Astrolabe  
79, Boulevard de Dunkerque  
CS 80444  
13235 MARSEILLE CEDEX 02

INC MARIGNAN RESIDENCES  
L'Astrolabe - 79, Boulevard de Dunkerque  
CS 80444 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02  
Tél : 04.91.53.53.75 - 04.96.15.15.13  
Fax : 04.91.53.53.76 - 419.750.282

# PC

# D 969 PC4

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUVEAU

**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

## 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 Béguide » 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 Id 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,
- Coté 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 Id 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 prospects par rapport aux limites séparatives sont respectés.

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRÊTÉ 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<sup>er</sup> étage, sont répartis 21 logements (5 T1 et 16 T2) plus une salle d'animation.
- Au 2<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> habitables
- 9 T1 et de 32,18 à 33,83 m<sup>2</sup> habitables pour personnes handicapées vieillissantes
- 41 T2 de 37,80 à 40,20 m<sup>2</sup> habitables

La SDP de la résidence autonomie est de 3.730 m<sup>2</sup>.

+ Le projet de constructions de villas comprend:

- 12 villas de type T4 de 82 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> env.  
La SDP des 12 villas est de 946 m<sup>2</sup>.

IL POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUL. 2018

#### **CONSTRUCTION MARIIGNAN :**

+ 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<sup>er</sup> étage, sont répartis 12 logements.

La typologie des 18 logements est composée de :

- 3 T2 de 48 à 50 m<sup>2</sup> habitables, de 11 T3 de 65 à 68 m<sup>2</sup> habitables et de 4 T4 de 65 à 68 m<sup>2</sup> habitables.

La SDP des 18 logements est de 1.184 m<sup>2</sup>.

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

#### **CLOTURES:**

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

MAIRIE DE FUYEAU

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 MARIIGNAN.

## 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'ARRETE 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.

30 JUL. 2018

## 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.

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 ANNEXE  
A L'ARRETE 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 MARIGNAN, 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 JUIL. 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 ANNEXE  
A L'ARRETE DE CE JOUR

30 JUIL. 2018

**RESPECT ARTICLE 2 AUH1 DU PLU:**

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

**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 – DESERTE 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 COMPLEMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUYEAU

**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).

## **RESPECT ARTICLE 10 AUH1 DU PLU – HAUTEURS:**

Les hauteurs des constructions sont inférieures à 7 mètres pour le bâtiment d'habitations en secteur libre (projet de 18 logements de MARIGNAN) et 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 10 relatif aux hauteurs ne s'applique pas au lot contenant l'EHPA (cf. annexe 2) lorsqu'il est démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres du PLU, et à condition que la hauteur totale des constructions (H + h), définie et mesurée comme il est indiqué à l'article 10 du règlement du PLU, n'excède pas 20 mètres.

La hauteur de l'EHPA H + h est inférieure à 20 mètres.

Son bâtiment s'intègre dans l'environnement existant et respecte le schéma des orientations d'aménagement de la zone qui stipule expressément que la résidence pour personnes âgées est de hauteur R + 1 et R + 2 ponctuel.

Un bâtiment de hauteur R + 1 aurait entraîné une multiplication du nombre d'ascenseurs obligatoire pour ce type d'établissement d'hébergement pour personnes âgées générant des difficultés de fonctionnement et générant un surcoût technique incompatible avec l'objet social de l'EHPA.

## **RESPECT ARTICLE 11 AUH1 DU PLU – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS:**

L'aspect extérieur des constructions respecte les critères de qualité prévus à cet article.

## **RESPECT ARTICLE 12 AUH1 DU PLU – STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le nombre réglementaire de places de stationnement est de 108 places:

- EHPA : conformément à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU relatif aux constructions d'intérêt collectif, il est prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'EHPA, soit 48 places répondant aux besoins de stationnement du personnel, des visiteurs et le cas échéant des résidents.
- Logements MARIGNAN  $18 \times 2 = 36$  places dont 24 places aménagées dans la construction, ce qui correspond aux 2/3 demandés.
- Villas locatives sociales SFHE 12 places obligatoires dont 100% sont incorporées à la construction. 12 places visiteurs sont également prévues en sus de l'obligation réglementaire.

Le projet comprend :

- EHPA 48 places
- Logements MARIGNAN 36 places
- Villas locatives sociales SFHE 24 places

Le total de 108 places est donc respecté.

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRETE DE CE JOUR

30 JUL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUVEAU

## **RESPECT ARTICLE 13 AUH1 DU PLU – ESPACES BOISES EXISTANTS – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Les espaces libres de toutes constructions sont traités et plantés conformément au plan d'espaces verts établi par le Cabinet Paul PETEL, paysagiste, joint au dossier.

Les CEV des constructions sont indiquées dans l'annexe n° 4 de cette notice.

Le CEV de 0,30 dans cette zone est respecté pour le projet de 18 logements de MARIGNAN et pour les 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 13 relatif au CEV ne s'applique pas au lot contenant l'EHPA.

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE CE

30 JUL 2013

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FINEAU

**ANNEXE N °2 A LA NOTICE  
DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET :  
CLASSEMENT DE L'EHPA  
EN TANT QUE CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF**

Notre construction fait partie des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif selon les développés ci-après.

*Selon la définition PLU : Toute installation, aménagement ou construction d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné. Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.*

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE CE JOUR

L'EHPA répond à cette définition :

3 0 JUL. 2013

*Toute installation, aménagement ou construction d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif :*

*Le 6° de l'article L312-1 du code de l'action sociale précise que Sont des établissements et services sociaux et médico-sociaux, au sens du présent code, les établissements et les services, dotés ou non d'une personnalité morale propre, énumérés ci-après : 6° Les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale.*

*réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné :*

Le maître d'ouvrage est une SA d'HLM. La réalisation et la location à un gestionnaire associatif de ce type d'établissement fait partie de son objet social et de sa mission d'intérêt général.

Le gestionnaire est une association habilitée à gérer ce type d'établissement, puisque l'autorisation de création et de gestion de ce type d'établissement est donnée au gestionnaire. Le maître d'ouvrage et le gestionnaire sont tous deux sans but lucratif.

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

1 9 AVR. 2018

MAIRIE DE 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 FUYEAU**

**ANNEXE N° 3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**LOT N° 1 : RESIDENCE AUTONOMIE**

Surface du lot : 5.366 m<sup>2</sup>

Emprise au sol du bâtiment : 2.540 m<sup>2</sup> soit 47,3 %

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 notice descriptive).

**LOT N° 2 : LOGEMENTS EN ACCESSION - MARIGNAN**

Surface du lot : 4.597 m<sup>2</sup>

Emprise au sol du bâtiment : 1.379 m<sup>2</sup> soit 30 %

**LOT N° 5 : VILLA N° 1 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 340 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 66 m<sup>2</sup> soit 19 %

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE CREATION

30 JUIL. 2013

**LOT N° 6 : VILLA N° 2 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 315 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 20 %

**LOT N° 7 : VILLA N° 3 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 292 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 22 %

PIECES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

**LOT N° 8 : VILLA N° 4 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 232 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 27 %

MAIRIE DE FUYEAU

**LOT N° 9 : VILLA N° 5 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 294 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 21 %

**LOT N° 10 : VILLA N° 6 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 261 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 24 %

**LOT N° 11 : VILLA N° 7 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 275 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 23 %

**LOT N° 12 : VILLA N° 8 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 163 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 39 %

**LOT N° 13 : VILLA N° 9 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 168 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 37 %

**LOT N° 14 : VILLA N° 10 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 173 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 37 %

**LOT N° 15 : VILLA N° 11 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 178 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 35 %

**LOT N° 16 : VILLA N° 12 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 337 m<sup>2</sup>

Emprise au sol de la villa : 63 m<sup>2</sup> soit 19 %

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE 19 AVR.

30 JUL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUYEAU

**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 FUYEAU**

**ANNEXE N° 4 – ESPACES VERTS**

**LOT N° 1 : RESIDENCE AUTONOMIE**

Surface du lot : 5.366 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 1.684 m<sup>2</sup>, soit 31,4% du lot

**LOT N° 2 : LOGEMENTS EN ACCESSION - MARIGNAN**

Surface du lot : 4.597 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 3.070 m<sup>2</sup>, soit 66,7% du lot

**LOT N° 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Surface des espaces verts : 889 m<sup>2</sup>

**LOT N° 5 : VILLA N° 1 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 340 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 231,14 m<sup>2</sup> soit 67,9% du lot

**LOT N° 6 : VILLA N° 2 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 315 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 214,34 m<sup>2</sup> soit 68% du lot

**LOT N° 7 : VILLA N° 3 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 292 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 183,31 m<sup>2</sup> soit 62,6% du lot

**LOT N° 8 : VILLA N° 4 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 232 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 131,67 m<sup>2</sup> soit 56,7% du lot

**LOT N° 9 : VILLA N° 5 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 294 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 151,49 m<sup>2</sup> soit 51,4% du lot

**LOT N° 10 : VILLA N° 6 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 261 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 141,43 m<sup>2</sup> soit 54% du lot

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE C...

30 JUIL. 2013

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2013

MAIRIE DE FUYEAU

**LOT N° 11 : VILLA N° 7 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 275 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 199,02 m<sup>2</sup> soit 72% du lot

**LOT N° 12 : VILLA N° 8 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 163 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 85,61 m<sup>2</sup> soit 52,4% du lot

**LOT N° 13 : VILLA N° 9 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 168 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 84,03 m<sup>2</sup> soit 50% du lot

**LOT N° 14 : VILLA N° 10 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 173 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 89,29 m<sup>2</sup> soit 51,7% du lot

**LOT N° 15 : VILLA N° 11 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 178 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 99,63 m<sup>2</sup> soit 56% du terrain

**LOT N° 16 : VILLA N° 12 LOCATIF SOCIAL**

Surface du lot : 337 m<sup>2</sup>

Surface des espaces verts : 259,09 m<sup>2</sup> soit 76,9% du terrain

**ESPACES VERTS COLLECTIFS :**

Surface totale 1.802 m<sup>2</sup>

VU POUR ETRE ANNULÉ  
A L'ARRÊTE DE CE JOUR

30 JUIL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU  
19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUYEAU

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME  
COMPRENANT  
UNE RESIDENCE EHPA DE 61 LOGEMENTS,  
12 LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS  
ET  
18 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION  
QUARTIER « LA BEGUDE » 13170 FUYEAU**

**ANNEXE N° 5 – CATEGORIES DE LOGEMENTS DONT LA  
CONSTRUCTION SUR LE TERRAIN SONT IMPOSEES  
PAR LE PLU**

**LOT N° 1 : RESIDENCE EHPA LOGEMENTS SOCIAUX**

60 logements sociaux décomposés de la manière suivante :

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

**LOTS N° 5 à 16 : VILLAS LOCATIVES SOCIALES**

12 villas de type T4 de 82 m2 habitables environ.

**REPARTITION DE CES 72 LOGEMENTS EN CATEGORIES**

+ LOGEMENTS PLUS : 64

60 logements résidence EHPA  
4 villas T4

+ LOGEMENTS PLS : 2

2 villas T4

+ LOGEMENTS PLAI : 6

6 villas T4

VU POUR ETRE  
A L'ARRETE DE

30 JUIL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU  
19 AVR. 2018  
MAIRIE DE FUYEAU

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME  
COMPRENANT  
UNE RESIDENCE EHPA DE 61 LOGEMENTS,  
12 LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS  
ET  
18 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION  
QUARTIER « LA BEGUDE » 13170 FUYEAU**

**ANNEXE N° 6 – NOMBRE DE LOGEMENTS FAMILIAUX  
selon l'article L. 302-5  
du Code de la Construction et de l'Habitation**

**LOT N° 1 : RESIDENCE EHPA LOGEMENTS SOCIAUX**

60 logements locatifs sociaux décomposés de la manière suivante :

- 10 T1 de 29 à 32 m<sup>2</sup> habitables
- 9 T1 de 32,18 à 33,83 m<sup>2</sup> habitables pour personnes handicapées vieillissantes
- 41 T2 de 37,80 à 40,20 m<sup>2</sup> habitables.

**LOTS N° 5 à 16 : VILLAS LOCATIVES SOCIALES**

10 villas de type T4 de 82 m<sup>2</sup> habitables environ.

**TOTAL : 70 logements**

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE C...

30 JUIL. 2013

PIECES COMPLEMENTAIRES DU

19 AVR. 2013

MAIRIE DE FUYEAU



ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je soussigné, Denis LAFON, 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

S'engage à conclure la convention prévue au 3° de l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Fait à AIX EN PROVENCE, le 01 Février 2018

Le maître d'ouvrage



VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE

30 JUL. 2018

PIECES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUYEAU

**RECAPITULATIF SDP  
FUVEAU – QUARTIER OUVIERE**

|                         | <b>SDP</b>  |
|-------------------------|-------------|
| <b>Lot 1 EHPA</b>       | <b>3730</b> |
| <b>Lot 2 MARIGNAN</b>   | <b>1184</b> |
| <b>Lots 5 à 16 SFHE</b> | <b>946</b>  |
| <b>TOTAL</b>            | <b>5860</b> |

VU POUR ETRE ADOPTE  
A L'ARRETE DE M. LE MAIRE

30 JUL. 2018

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

19 AVR. 2018

MAIRIE DE FUVEAU

**EHPA – Surface taxable et SDP**

| NATURE                       | SURFACE DE PLANCHER BRUT | À déduire escalier extérieur, galeries | SURFACE TAXABLE | surface affectée à l'habitation | SURFACE DE PLANCHER |
|------------------------------|--------------------------|--|-----------------|---------------------------------|---------------------|
| RDC - LOGEMENTS              | 1 384,00                 | 14,00                                  | 1 385,00        | 1 388,00                        | 1 388,00            |
| RDC - EHPA                   | 747,00                   | 14,00                                  | 733,00          |                                 | 733,00              |
| 1 <sup>ER</sup> - LOGEMENTS  | 1 181,00                 | 33,00                                  | 1 158,00        | 1 042,00                        | 1 042,00            |
| 2 <sup>EME</sup> - LOGEMENTS | 273,00                   | 14,00                                  | 259,00          | 233,00                          | 233,00              |
| 3 <sup>EME</sup> - PNE       | 366,00                   | 13,00                                  | 343,00          | 494,00                          | 494,00              |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>4 161,00</b>          | <b>98,00</b>                           | <b>4 064,00</b> | <b>2 997,00</b>                 | <b>3 730,00</b>     |

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA REQUÊTE DE CE JOUR

30 JUL. 2013

PIECES COMPLÉMENTAIRES DU  
19 AVR. 2013

MAIRIE DE FUIVEAU