

Département des Bouches du Rhône
Commune de FOS SUR MER
LIEU-DIT : LES CARABINS-SUD

Lotissement « CLOS SAINT-CLAUDE »

Présenté par la SARL TERRES DU SOLEIL
Représentée par Monsieur GATTO Jean-Louis



NOTE DE PRESENTATION

PA 2

*Dressé par le Cabinet MICHELETTI - GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
10, Boulevard Jean-Marie L'HUILLIER - 13800 ISTRES - Tél. : 04.42.55.00.83 - Télécopie : 04.42.56.92.37 -
Adresse Mail: contact@cabinetmicheletti.fr*

Le Fil à Plomb Architecture
Laurence Bertet eurl d'Architecture
12, Avenue Jean Moulin - 13290 FOS/MER
06 77 48 13 33
bertet.archi@wanadoo.fr
N° Ordre S 19251

1°) SITUATION

Le lotissement projeté est situé sur la Commune de FOS-SUR-MER, Lieu-dit Les Carabins-Sud à l'Est de la Route Nationale n° 568 reliant Fos-sur Mer à Arles.

Le terrain d'assiette du lotissement se situe au Nord-Ouest de la commune à environ 2km du centre-ville et à environ 400m au Nord du carrefour du Guignonnet.

Le terrain à lotir confronte :

- Au Nord et à l'Est, des propriétés privées bâties du type habitations pavillonnaires.
- A l'Ouest, le chemin du Chaland.
- Au Sud, un espace d'activité artisanale.

2°) CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est présenté par la SARL Terres du Soleil, représentée par Monsieur GATTO Jean-Louis, ayant son siège « Centre Commercial » route de Nîmes 30980 SAINT-DIONIZY.

La société détient une promesse de vente du propriétaire sur les parcelles cadastrées AW n°191 et 210 pour une superficie cadastrale totale de 4.545 m².

Le lotissement sera aménagé de la façon suivante :

- 1 lot réservé par des logements sociaux (n°1) d'une superficie totale de:	513 m ²
- 7 lots libres (n° 2 à 8) d'une superficie totale de:	3024 m ²
- la voie, les trottoirs et les parkings visiteurs d'une superficie de :	953 m ²
- les espaces verts communs d'une superficie de:	55 m ²
TOTAL	4.545 m²

Ce terrain est situé au vu du Plan Local d'Urbanisme de la ville en zone UDD (zone urbaine à densité réduite), au vu du Plan de Prévention des Risque Technologique de FOS-EST, il est en zone à risque L1 (zone cinétique lente) et sur la partie Sud-Ouest de son assiette (100m²) en zone à risque V (zone de recommandations en cinétique rapide). Ainsi les constructions à destination d'habitation individuelle et collective ou opération d'ensemble, n'ont pas de prescriptions spécifiques.

3°) DESCRIPTIF DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 - Topographie du terrain - Orientation –

Le terrain est caractérisé par une pente générale quasiment nulle ; la dénivelée est de l'ordre de 0.60m entre les deux points altimétriques extrêmes.

De forme rectangulaire, il offre sur sa partie Ouest une large façade sur le chemin du Chaland.

En partie Sud-Ouest, le terrain est grevé d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique en nappe de type HTA.

3.2 - Type du couvert végétal

Ce terrain, laissé à l'abandon, était utilisé comme une zone de stockage et de stationnements de matériels de type professionnel. Au sol, on trouve une végétation herbeuse peu importante, en périphérie, des zones constituées de cannes et de broussailles. Les végétaux présents sur le site sont des arbres épars de type méditerranéen (chênes) ainsi qu'un pin significatif.

3.3 - Typologie des constructions

Les constructions des alentours sont assez récentes et de type méditerranéen. Les zones pavillonnaires se situent au Nord et à l'Est du terrain.

Sur le terrain d'assiette de l'opération, il n'existe aucune construction. Côté Sud le terrain voisin supporte une activité artisanale.

4°) EQUIPEMENTS

Voirie

Le lotissement sera desservi depuis le chemin du Chaland par un accès existant depuis le domaine public.

Le lotissement sera desservi par une voie principale, comprenant une chaussée de 5 m00 de large et de part et d'autre un trottoir de 1m42 de largeur utile (1m50 au fil d'eau). Dix-sept parkings visiteurs (dont un PMR) y seront aménagés.

Chaque lot disposera d'un parking privatif non clos de 5m00 x 3m00 minimum aménagé par le lotisseur et faisant office d'accès au lot (cf. PA4) à l'exception du lot n°1 pour lequel l'aménagement sera réalisé par un bailleur social au titre d'un permis de construire.

Une aire de retournement normalisée sera réalisée en bout de voie. (cf. PA4 pour dimensions).

Les lots seront tous accessibles depuis la voie du lotissement.

La desserte interne de ce lotissement répondra aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et aux personnes déficientes visuelles.

Ordures ménagères

Un espace abritant deux conteneurs de 660l sera aménagé à l'entrée du lotissement en façade du Chemin du Chaland (Cf. Plan de voirie PA.8.1).

Réseaux

Le lotissement sera raccordé aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées, de télécommunications et d'électricité existants sur le Chemin du Chaland au niveau du raccordement de la voie projetée.

Les eaux pluviales recueillies sur les espaces communs et sur le lot réservé aux logements sociaux (Lot n°1) seront dirigées vers un bassin de rétention et d'infiltration implanté sous la voie principale. Il sera de type SAUL (structures alvéolaires ultra légères) visitable et curable, il assurera un volume total de rétention de 125m3 et une surface totale de diffusion de 189m2 (valeurs à préciser par une étude géotechnique). Un ensemble décanteur-déshuileur avec bi-pass et obturateur, sera placé en amont du bassin pour le traitement des premières eaux superficielles.

Les eaux pluviales recueillies à l'intérieur des autres lots (n°2 à 8), seront traitées à la parcelle. Chaque propriétaire sera tenu de répandre sur son lot les eaux recueillies par les toitures, sans déversement volontaire dans le caniveau de la voie du lotissement, il devra aménager sur sa parcelle un ouvrage de rétention et d'infiltration des eaux, type puits, tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés.

Incendie

Un poteau incendie présent sur le chemin du Chaland à proximité de l'opération assurera la défense incendie de l'ensemble des lots.

Arrosage des espaces verts communs

Sans objet.

Réseau électrique et téléphonique

Les réseaux électriques et téléphoniques du lotissement seront souterrains.

Eclairage commun

L'éclairage de la voie du lotissement sera assuré par des candélabres d'une hauteur de 5m00 avec ampoule LED.

Espaces verts

SIX arbres seront plantés dans les espaces verts des parties communes eu égard au nombre de sujets arrachés au titre de l'aménagement.

Une superficie égale à 45% de la superficie totale du lotissement, soit 2.046m², sera réservée pour les espaces verts de pleine terre.

Elle sera répartie de la façon suivante :

- espace vert en partie commune pour 55 m²
- espace vert privé à l'intérieur des lots pour 1.991 m²

Ce qui donne une répartition d'espace vert par lot calculée comme suit :

Répartition de la Superficie minimum d'espace vert de pleine terre par lot

Désignation	Superficie totale	Espace vert mini imposé	% superficie espace vert/lot
LOT 1	513	289	56%
LOT 2	400	225	56%
LOT 3	443	249	56%
LOT 4	405	228	56%
LOT 5	457	257	56%
LOT 6	436	245	56%
LOT 7	483	273	56%
LOT 8	400	225	56%
espace vert	55	55	100%
VOIRIE	953	0	0%

TOTAL	4545	2046	45%
--------------	-------------	-------------	------------

Les travaux de voirie et réseaux divers sont décrits dans le Programme des Travaux (ci-annexé) seront réalisés dans les normes imposées par la Commune et les Services Publics pour permettre leur insertion éventuelle dans la voirie communale.

5°) OPERATION A REALISER - OBJECTIF

Au regard du Plan Local d'Urbanisme, le lotissement est dans un secteur affecté principalement à l'habitation, correspondant à un tissu urbain à dominante pavillonnaire (UDd).

Tableau des surfaces de plancher attribuées par lot et les emprises au sol autorisées (30%)

Désignation	Superficie totale	Emprise au sol autorisée	Surface de plancher maxi attribuée
LOT 1	513	153,9	306
LOT 2	400	120	110
LOT 3	443	132,9	120
LOT 4	405	121,5	110
LOT 5	457	137,1	130
LOT 6	436	130,8	120
LOT 7	483	144,9	114
LOT 8	400	120	110
espace vert	55	0	0
VOIRIE	953	0	0
TOTAL	4545	1061,1	1120

La surface totale de plancher à distribuer : 1.120m²

De part sa position et son voisinage, ce terrain est tout à fait apte à recevoir ce type de programme urbain. Les prescriptions architecturales prescrites par le règlement de ce lotissement, sont une garantie d'insertion dans ce secteur de ville. Les équipements économiques, sociaux, scolaires, sportifs et culturels dont la Commune est pourvue, permettent de recevoir dans de bonnes conditions l'apport prévisible de ces futurs habitants