

Département des Bouches du Rhône  
Commune de FOS SUR MER

LIEU-DIT : LA PLAINE RONDE NORD

## Lotissement « JOSEPHINE 2 »

Présenté par la SARL TERRES DU SOLEIL

Représentée par Monsieur GATTO Jean-Louis

RECEPTION DES PIÈCES  
COMPLÉMENTAIRES LE :



Service URBANISME  
Commune de FOS-SUR-MER

### 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](mailto:contact@cabinetmicheletti.fr)



eur l Laurence BERTET  
Le Fil à plomb, Architecture

Laurence BERTET, architecte DPLG  
Le Mazet d'Eugénie - 345, chemin de la Fenouillère - 13270 FOS SUR MER  
Tél : 06 77 48 13 33 - Courriel : [bertet.archi@wanadoo.fr](mailto:bertet.archi@wanadoo.fr)



Référence dossier : 12175

ISTRES LE 29 juillet 2020  
Revu le 16/11/2020 suivant observations du service instructeur

## 1°) SITUATION

Le lotissement projeté est situé sur la Commune de FOS-SUR-MER, Lieu-dit La Plaine Ronde Nord 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 3km du centre-ville et à environ 300m au Sud du carrefour de la Fenouillère. Le terrain est orienté Nord-Ouest – Sud-Est.

Le terrain à lotir confronte :

- Au Nord, le lotissement « JOSEPHINE 1 » en cours de réalisation.
- Au Nord Est, le lotissement « Le jardin de Magdeleine ».
- Au Nord-Ouest et au Sud, une aire de stationnement de poids lourds et son entrepôt.
- A l'Ouest, l'Allée des Charretiers, et en parallèle la Route Nationale n°568.

La Commune est couvert par le PLU approuvé le 19 décembre 2019, nous nous sommes attachés à concevoir l'aménagement de ce terrain conformément au règlement de la zone Udd du futur Plan Local d'Urbanisme.

## 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 est propriétaire des parcelles en cours d'enregistrement numérotées AR n° 648-649 et 650 ;

La société détient une promesse de vente du propriétaire sur une partie de la parcelle cadastrée AR n°75 et la parcelle en cours d'enregistrement numérotée AR n°657.

Le lotissement sera aménagé de la façon suivante :

- 4 lots réservés par des logements sociaux (n°1 à 4) d'une superficie totale de: .....	1.177 m <sup>2</sup>
- 9 lots libres (n° 5 à 13) d'une superficie totale de: .....	3.441 m <sup>2</sup>
- la voie, les trottoirs et les parkings visiteurs d'une superficie de : .....	1.272 m <sup>2</sup>
- une parcelle à céder à la collectivité compétente de : .....	291 m <sup>2</sup>
- les espaces verts communs d'une superficie de: .....	47 m <sup>2</sup>
<b>T O T A L</b>	<b>6.228 m<sup>2</sup></b>

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de FOS-SUR-MER a été approuvé le 19 décembre 2019. Il devient applicable au titre de cette opération.

Ce terrain est situé en zone à risque V et en zone à risque B5 du PPRT Fos-Est. Ainsi les constructions à destination d'habitation individuelle et collective ou opération d'ensemble, visant à créer plus de 25 logements par hectare constructible sont interdites en zone V, de plus les constructions à destination d'habitation individuelle sont interdites en zone B5.

La superficie totale de l'opération étant de 6.228 m<sup>2</sup> dont 5.215 m<sup>2</sup> située hors de la zone B5 du PPRT soit le nombre de logement autorisé est de  $0.5215 \times 25 = 13.04$ , soit 13 lots autorisés à raison d'un logement par lot.

### **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 dénivelé est de l'ordre de 0.30m entre les deux points altimétriques extrêmes.

De forme rectangulaire, il se situe au sud du lotissement « JOSEPHINE 1 » dans la continuité de celui-ci.

#### **3.2 - Type du couvert végétal**

Ce terrain était utilisé comme une aire de stationnement de poids lourds et en grande partie revêtu d'un enrobé. On identifie une zone broussailleuse à l'est. Les végétaux présents sur le site sont des arbres très épars de type méditerranéen (cyprés, chênes).

#### **3.3 - Typologie des constructions**

Les constructions des alentours sont assez récentes et de type méditerranéen. Les zones pavillonnaires se situent au Nord-Est du terrain. Côté Sud le terrain voisin est réservé pour une activité artisanale.

Sur le terrain d'assiette de l'opération, on identifie une construction sans étage abritant des bureaux et deux hangars structure acier de type « demi-lune », ces éléments seront démolis au titre du présent permis d'aménager.

### **4°) EQUIPEMENTS**

#### **Voirie**

Le lotissement sera desservi par la voie de l'opération « JOSEPHINE 1 » celui-ci ayant fait l'objet d'un modificatif au permis d'aménager ayant pour objectif la possibilité de viabiliser la parcelle coté sud. Ce permis modificatif a porté principalement sur le désenclavement du terrain, l'augmentation de la capacité des conteneurs ordures ménagères et la modification des réseaux télécom, électrique et éclairage public permettant le branchement d'une future opération. Le lotissement bénéficie donc d'une servitude de passage et de tréfonds (largeur de 5m00 de voie et 1m48 de trottoir).

Deux places de parkings à l'usage du lotissement « JOSEPHINE 1 » et dans l'emprise de la future voie d'accès, seront relocalisées dans l'opération et ajoutées aux nombre de places réglementaire.

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 1m40 de largeur utile (1m48 au fil d'eau). Vingt-quatre 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 des lots n°1 à 4 qui eux seront réalisés au titre du permis de construire.

Une aire de retournement normalisée sera réalisée. (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**

Le lotissement bénéficie d'une servitude d'usage concernant deux conteneurs ordures ménagères de 660 litres situés dans l'espace conteneurs à l'entrée de l'opération « JOSEPHINE 1 » en façade du Chemin de la Fenouillière.

### **Réseaux**

Le lotissement sera raccordé aux réseaux publics de télécommunications, d'électricité et d'éclairage public, depuis les réseaux en attente situés sur le lotissement « JOSEPHINE 1 ».

Le lotissement sera raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées depuis l'Allée des Charretiers.

Les eaux pluviales recueillies sur les espaces communs et sur les lots réservés aux logements sociaux (n°1 à 4) seront dirigées vers deux bassins de rétention et d'infiltration implantés sous la voie principale. Ils seront de type SAUL (structures alvéolaires ultra légères) visitables et assureront un volume total de rétention de 135m<sup>3</sup> et une surface totale de diffusion de 318m<sup>2</sup>.

Les eaux pluviales recueillies à l'intérieur des autres lots (n°5 à 13), 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 sera implanté à l'entrée de l'opération.

### **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 4m00 avec ampoule LED.

### **Espaces verts**

SIX arbres seront plantés eu égard au nombre de places de stationnement créés, placés dans les espaces verts projetés le long de la voie.

Une superficie égale à 45% de la superficie totale du lotissement, soit 2.803m<sup>2</sup>, sera réservée pour les espaces verts de pleine terre.

Elle sera répartie de la façon suivante :

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - espace vert en partie commune pour            | 47 m <sup>2</sup>    |
| - espace vert sur la parcelle à céder pour      | 291 m <sup>2</sup>   |
| - espace vert privé à l'intérieur des lots pour | 2.465 m <sup>2</sup> |

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 hors zone B5	Superficie totale	Espace vert mini imposé	% superficie lot/espace vert
LOT 1	191	254	138	54%
LOT 2	169	274	148	54%
LOT 3	170	312	169	54%
LOT 4	166	337	183	54%
LOT 5	332	570	309	54%
LOT 6	341	341	185	54%
LOT 7	339	339	184	54%
LOT 8	418	418	226	54%
LOT 9	333	333	180	54%
LOT 10	338	338	183	54%
LOT 11	404	404	182	45%
LOT 12	347	347	188	54%
LOT 13	351	351	190	54%
Parcelle à céder	0	291	291	100%
espace vert	47	47	47	100%
VOIRIE	1269	1272	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>5215</b>	<b>6228</b>	<b>2803</b>	<b>45%</b>

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 (UD).

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

Désignation	Superficie hors zone B5	Superficie totale	Emprise au sol autorisée	Surface de plancher maxi attribuée
LOT 1	191	254	57,3	100
LOT 2	169	274	50,7	90
LOT 3	170	312	51	90
LOT 4	166	337	49,8	90
LOT 5	332	570	99,6	100
LOT 6	341	341	102,3	95
LOT 7	339	339	101,7	95
LOT 8	418	418	125,4	95
LOT 9	333	333	99,9	95
LOT 10	338	338	101,4	95
LOT 11	404	404	121,2	95
LOT 12	347	347	104,1	95
LOT 13	351	351	105,3	95
Parcelle à céder	0	291	0	0
espace vert	47	47	0	0
VOIRIE	1269	1272	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5215</b>	<b>6228</b>	<b>1169.7</b>	<b>1230</b>

**La surface totale de plancher à distribuer : 1.230m<sup>2</sup>**

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