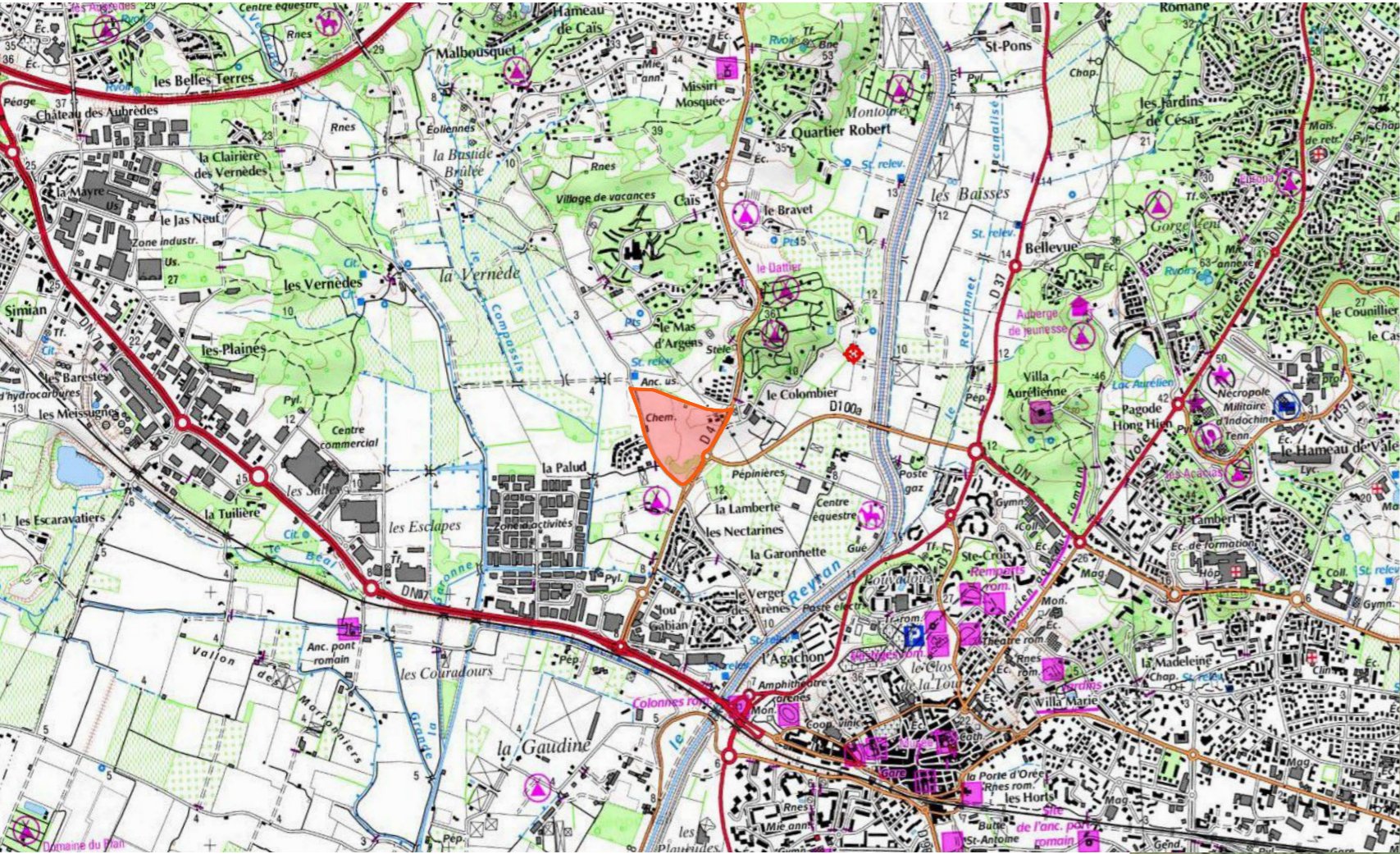


PERMIS DE CONSTRUIRE pour un ensemble de logements au COLOMBIER - FREJUS

Liste des pièces PERMIS LOGEMENTS 2021			
Indice 2021	Titre	échelle	format
PC 00	Formulaire CERFA		A4
PC 01-1	Situation - IGN et vue aérienne	1:25000, 7500	A3
PC 01-2	Situation - Plans de l'OAP et du PLU	1:4000	A3
PC 01-3	Situation - Plan de cadastre	1:2000	A3
PC 02-1	Plan de masse état des lieux	1:1500	A3
PC 02-2	Plan de masse projet global	1:1500	A3
PC 02-3	Plan masse zone logements	1:750	A3
PC 02-4	Plan des réseaux EP - Bassins de rétention	1:1000	A3
PC 02-5	Plan des réseaux secs, AEP, EU	1:1000	A3
PC 02-6	Profil de la voie principale	1:750	A3
PC 03-1	Coupes générales paysagères	1:1000	A3
PC 03-2	Coupes sur ensemble Bât. 1,2,3	1:300	A3
PC 03-3	Coupes intérieures par Bât. 1,2,3	1:200	A3
PC 03-4	Coupes sur ensemble Bât. 4,5	1:200	A3
PC 03-5	Coupes intérieures Bât. 4,5	1:200	A3
PC 04-1	Notice architecturale et paysagère (5 pages)		A3
PC 04-2	Rapport au PLU et à l'OAP		A3
PC 04-3	Tableau des surfaces et des stationnements		A3
PC 05-01	BAT.1,2,3 - Plan toitures	1:300	A3
PC 05-02	BAT.1,2,3 - Plan rez de chaussée	1:300	A3
PC 05-03	BAT.1,2,3 - Plan du sous-sol	1:300	A3
PC 05-04	BAT.1,2,3 - Façades générales Est Ouest	1:300	A3
PC 05-05	BAT.1 - Façades Ouest, Nord	1:200	A3
PC 05-06	BAT.1 - Façades Est, Sud	1:200	A3
PC 05-07	BAT.2 - Façades Ouest, Nord	1:200	A3
PC 05-08	BAT.2 - Façades Est, Sud	1:200	A3
PC 05-09	BAT.3 - Façades Ouest, Nord	1:200	A3
PC 05-10	BAT.3 - Façades Est, Sud	1:200	A3



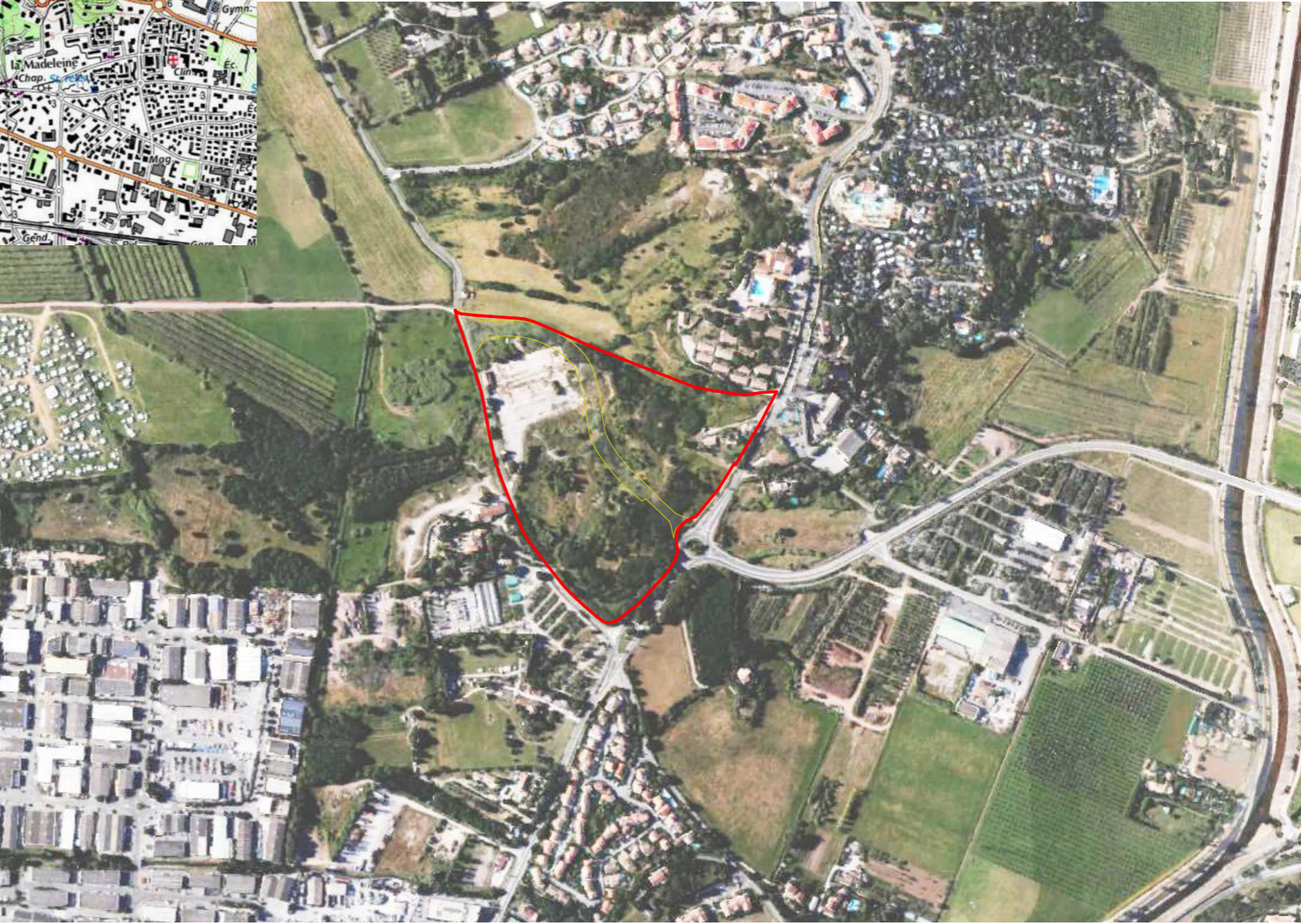
PC 05-11	BAT. 4,5 - Plan toitures	1:200	A3
PC 05-12	BAT. 4,5 - Plan rez de chaussée	1:200	A3
PC 05-13	BAT. 4,5 - Plan du sous-sol	1:200	A3
PC 05-14	BAT. 4,5 - Façades Est, Ouest	1:200	A3
PC 05-15	BAT; 4,5 - Façades Nord, Sud	1:200	A3
PC 06-1	Insertion générale - Vue aérienne du Nord-Ouest		A3
PC 06-2	Insertions des immeubles - vues proches		A3
PC 07	Photographies environnement proche		A3
PC 08	Photographies environnement lointain		A3
PC 11	Etude d'impact		Numérique
PC 11-1	Mémoire en réponse à l'avis MRAE		Numérique
PC 16-1	Attestation RT 2012		A4
PC 17	Tableau indicatif des logements sociaux		A4
PC 24	Autorisation de défrichement		A4
PC 32-1	Plan de division primaire	1:1500	A3
PC 32-2	Plan de division parcellaire	1:1500	A3
PC 33	Projet de constitution d'une association syndicale		A4
Annexe 1	Archéologie préventive, décision après diagnostic		A4
Annexe 2	Arrêté du CNPN		A4
Annexe 3	Dossier loi sur l'eau, réponse à l'avis MRAE, et arrêté de prorogation		Numérique

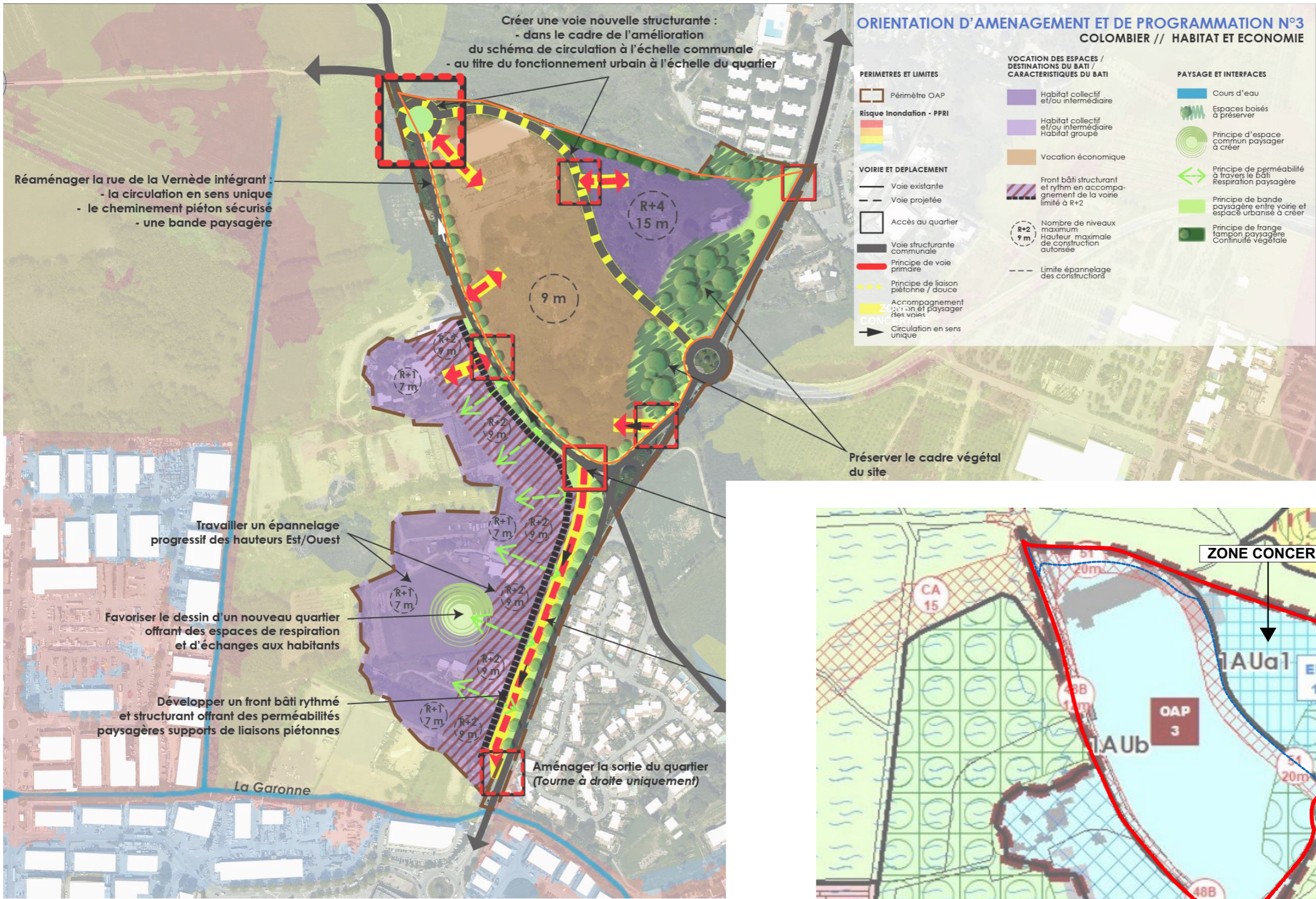


Situation sur carte IGN



Situation sur vue aérienne

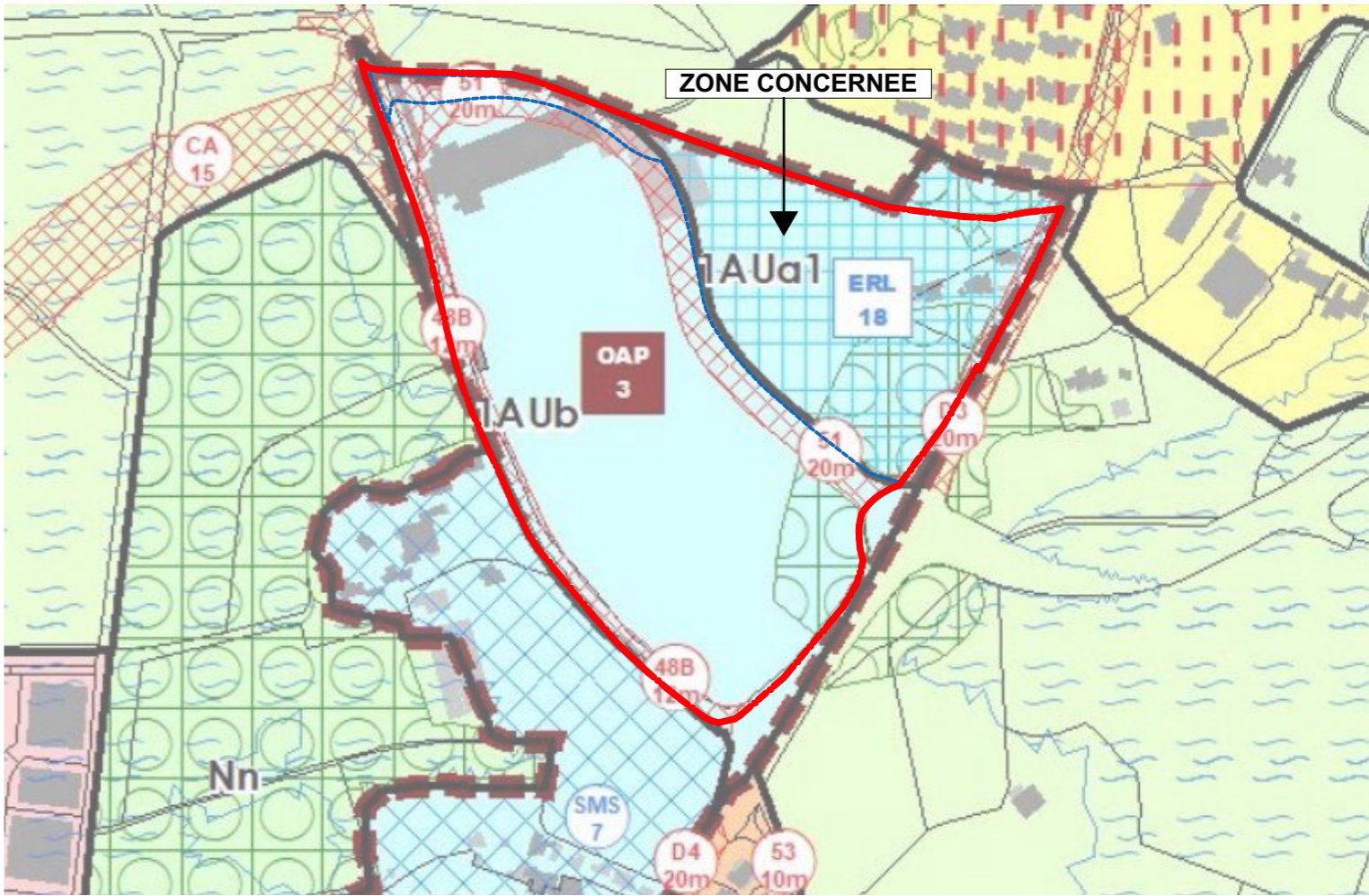


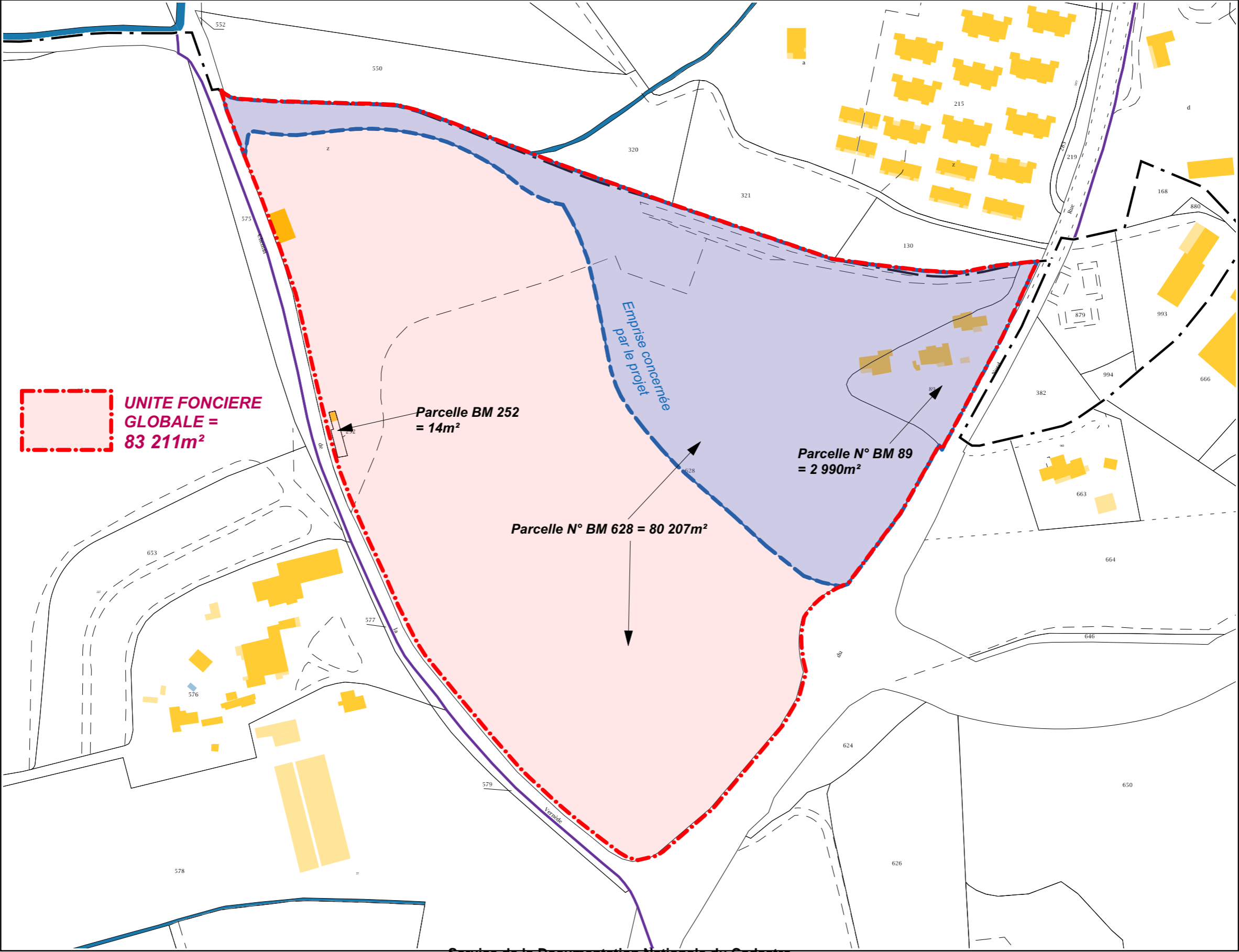


PLAN DE L'O.A.P.



PLAN DU P.L.U.





**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Vernede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

**SA JOSEPH COSTAMAGNA** & **ROXIM**  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens

**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

**Situation - Plan de cadastre**

25/10/21

échelle(s)  
1:2000

**PC.01-3**



**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Vernede Fréjus 83370

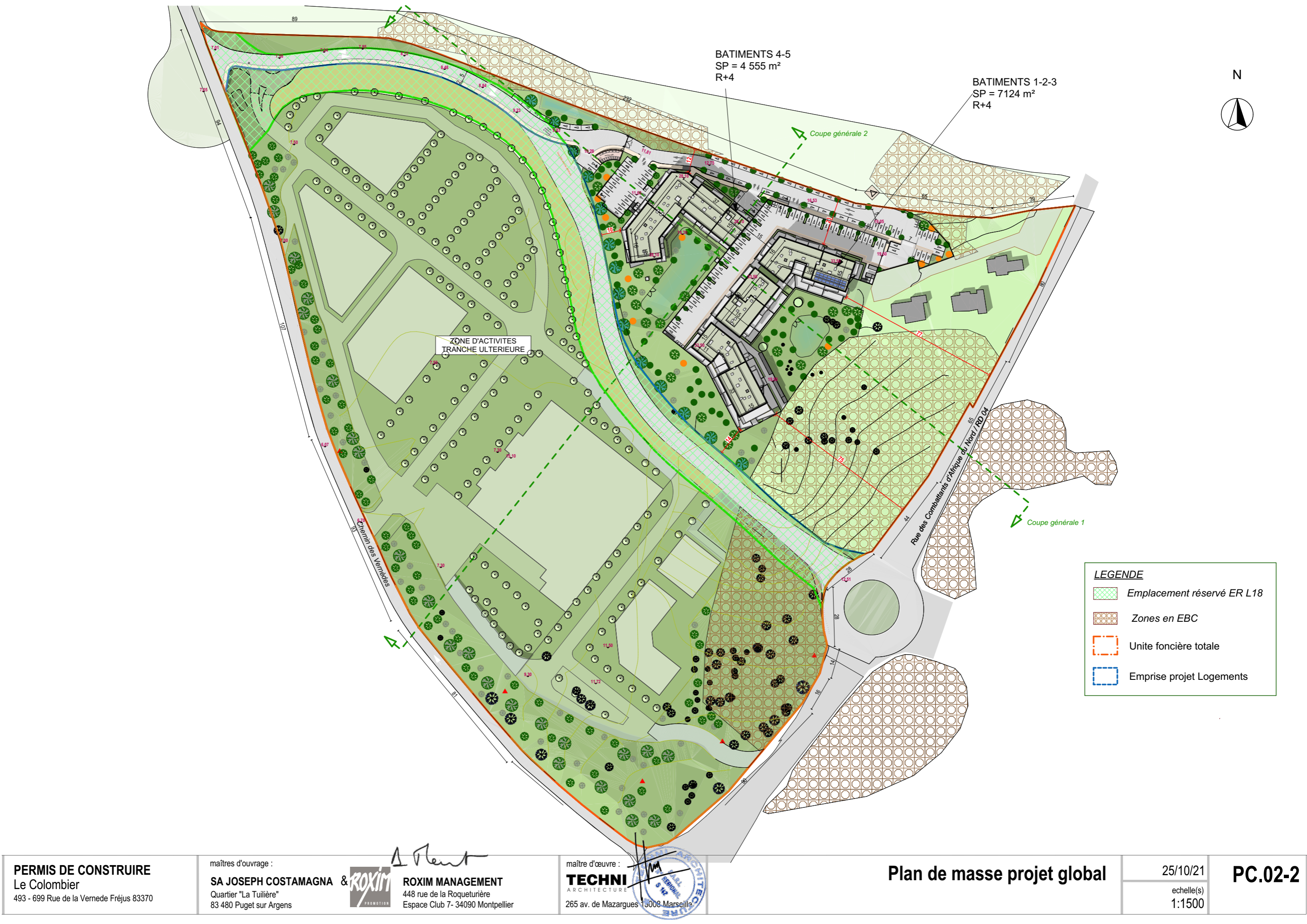
maîtres d'ouvrage :  
**SA JOSEPH COSTAMAGNA & ROXIM**  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens

**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :  
**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

**Plan de masse - Etat des Lieux - Repérage photos**

25/10/21	<b>PC.02-1</b>
échelle(s) 1:1500	





**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Vernede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :  
**SA JOSEPH COSTAMAGNA & ROXIM**  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens

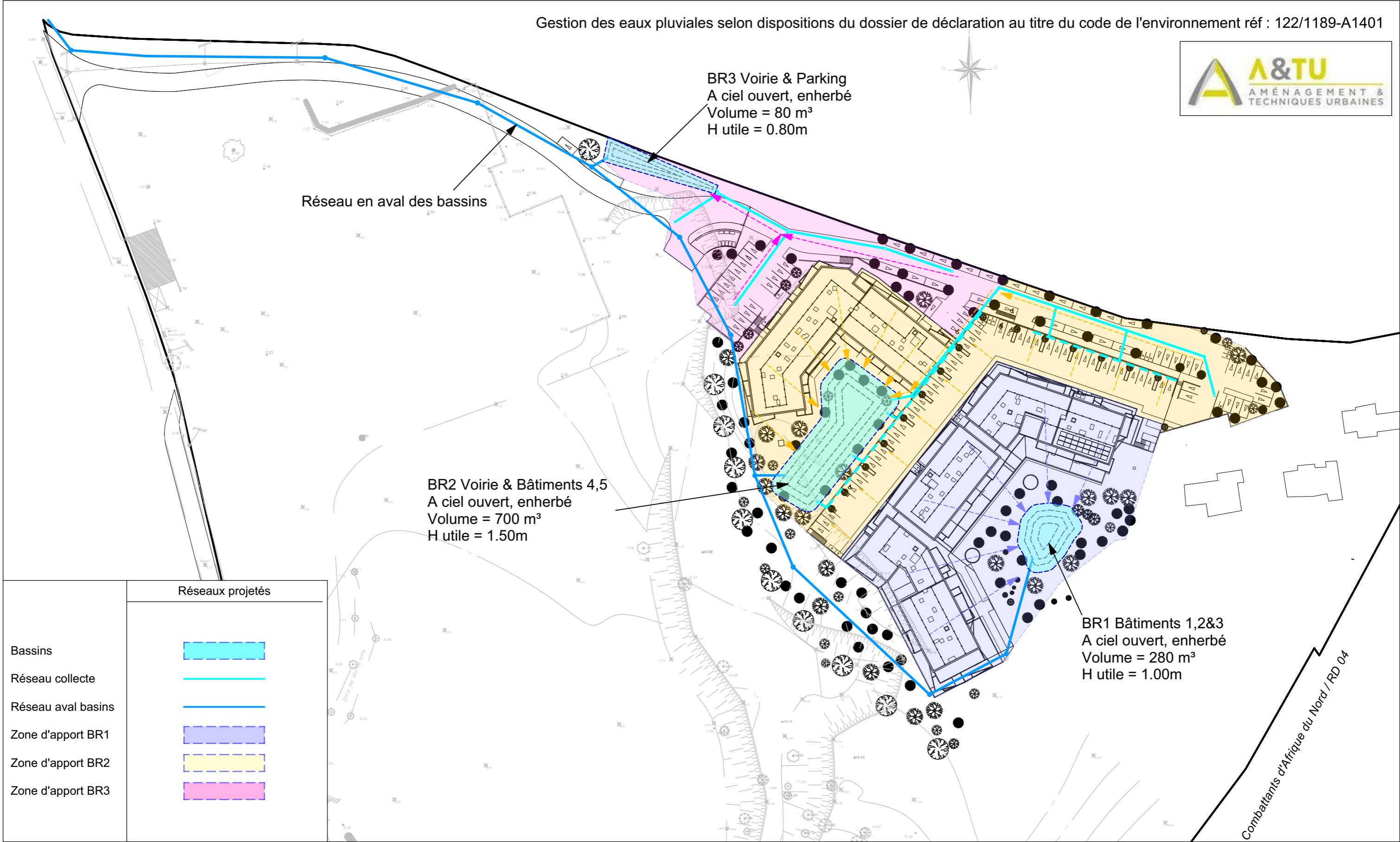
**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :  
**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

**Plan masse zone logements**

25/10/21  
échelle(s)  
1:750

**PC.02-3**





Création de 2 postes de transformation raccordés en HTa au poste Colombier

Raccordement EU chemin des Vernèdes sur réseau gravitaire Ø200 en amont du poste de refoulement

Raccordement AEP sur canalisation PVC 110 existante chemin des Vernèdes

Raccordement Télécom sur réseau aérien existant chemin des Vernèdes

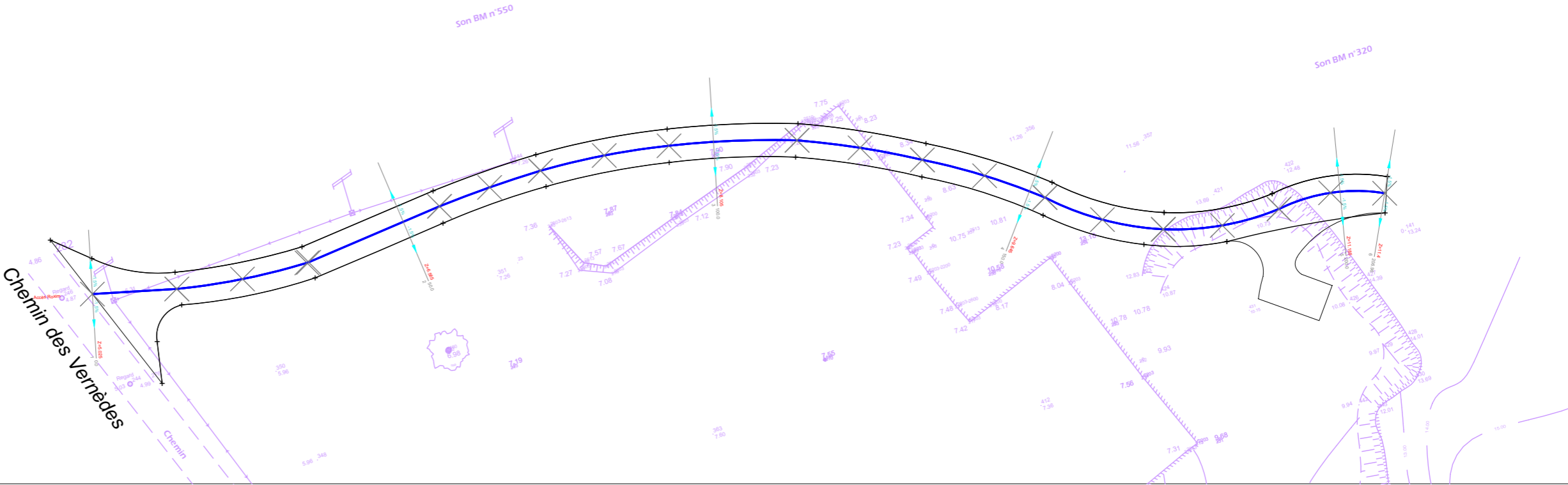
	Réseaux existants	Réseaux projetés
Eaux Usées		
AEP		
Poteau Incendie		
HTa		
BT		
Telecom		



Echelle X : 1/750  
Echelle Z : 1/750

Plan Comp : 0.00

Terrain	0.00m	-0.08m	0.39m	-2.10m	-1.48m	-0.86m
Projet Linéaire	-5.03	-6.57	-8.11	-9.65	-11.19	-11.40
Numéro de tabulation	1	2	3	4	5	6
Pentes et rampes	L = 207.06m					P = 3.08%



PROFIL EN LONG VOIE D'ACCES

1/750

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Vernede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

**SA JOSEPH COSTAMAGNA** & **ROXIM**  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille



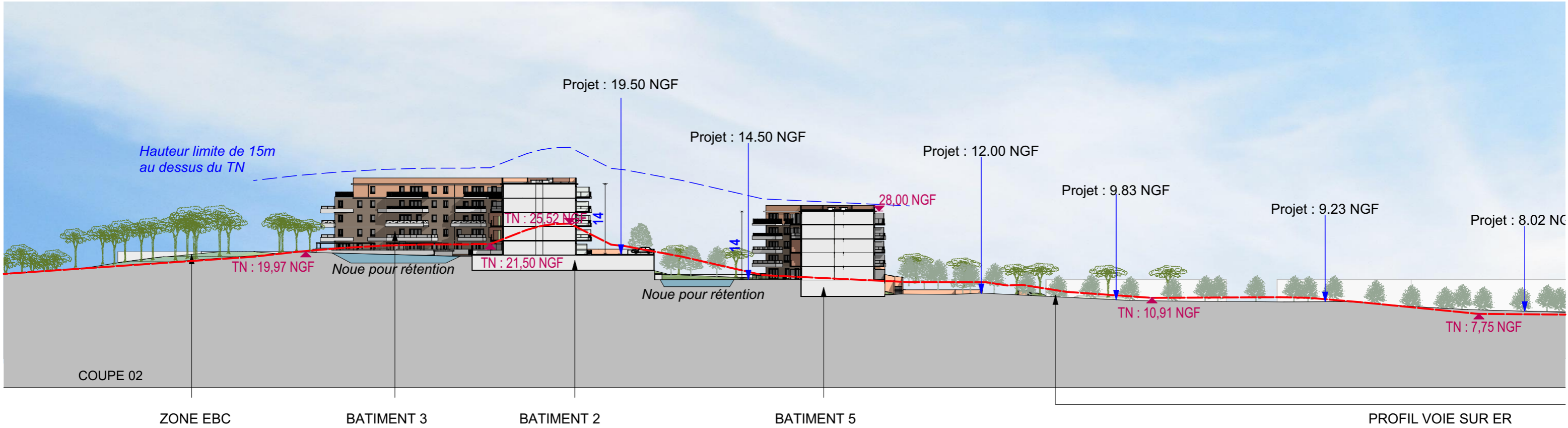
**Profil de la voie principale**

25/10/21

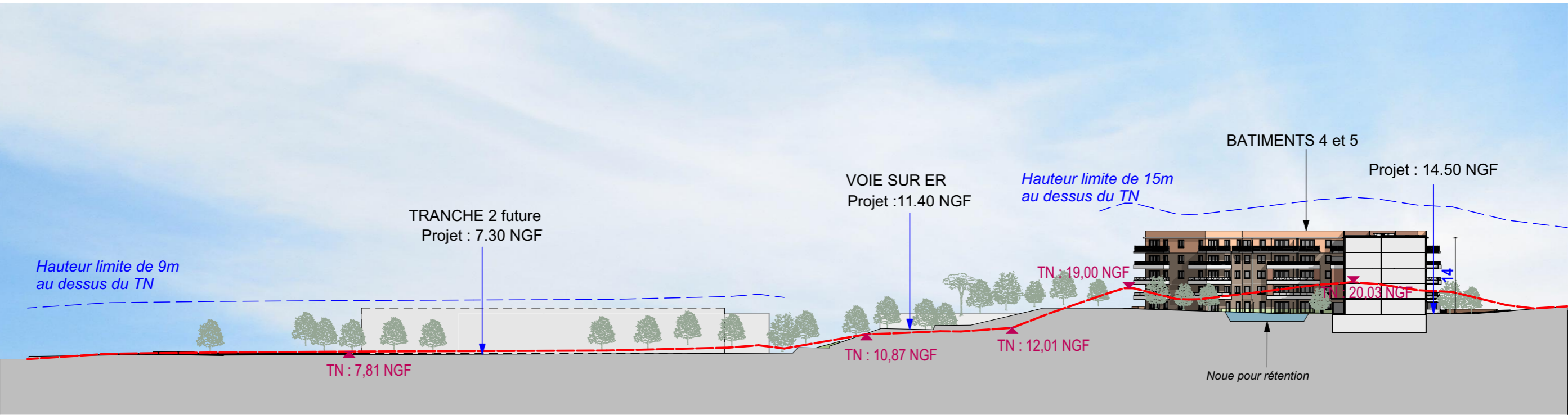
échelle(s)  
1:750

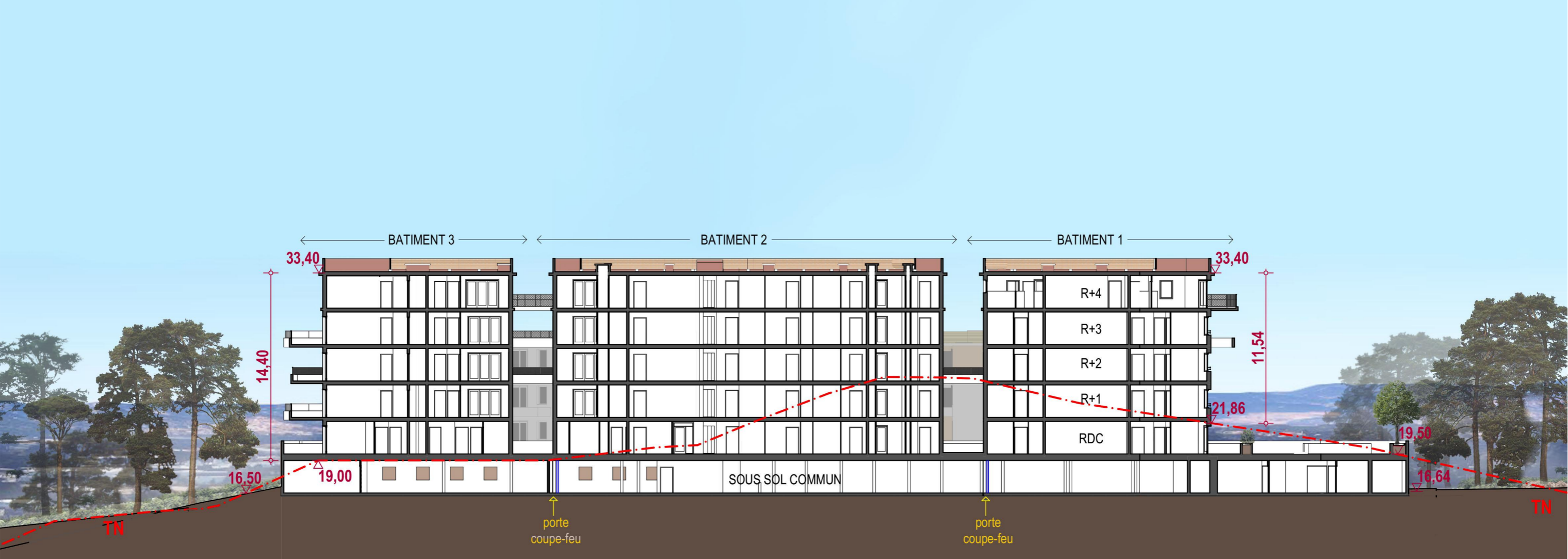
**PC.02-6**

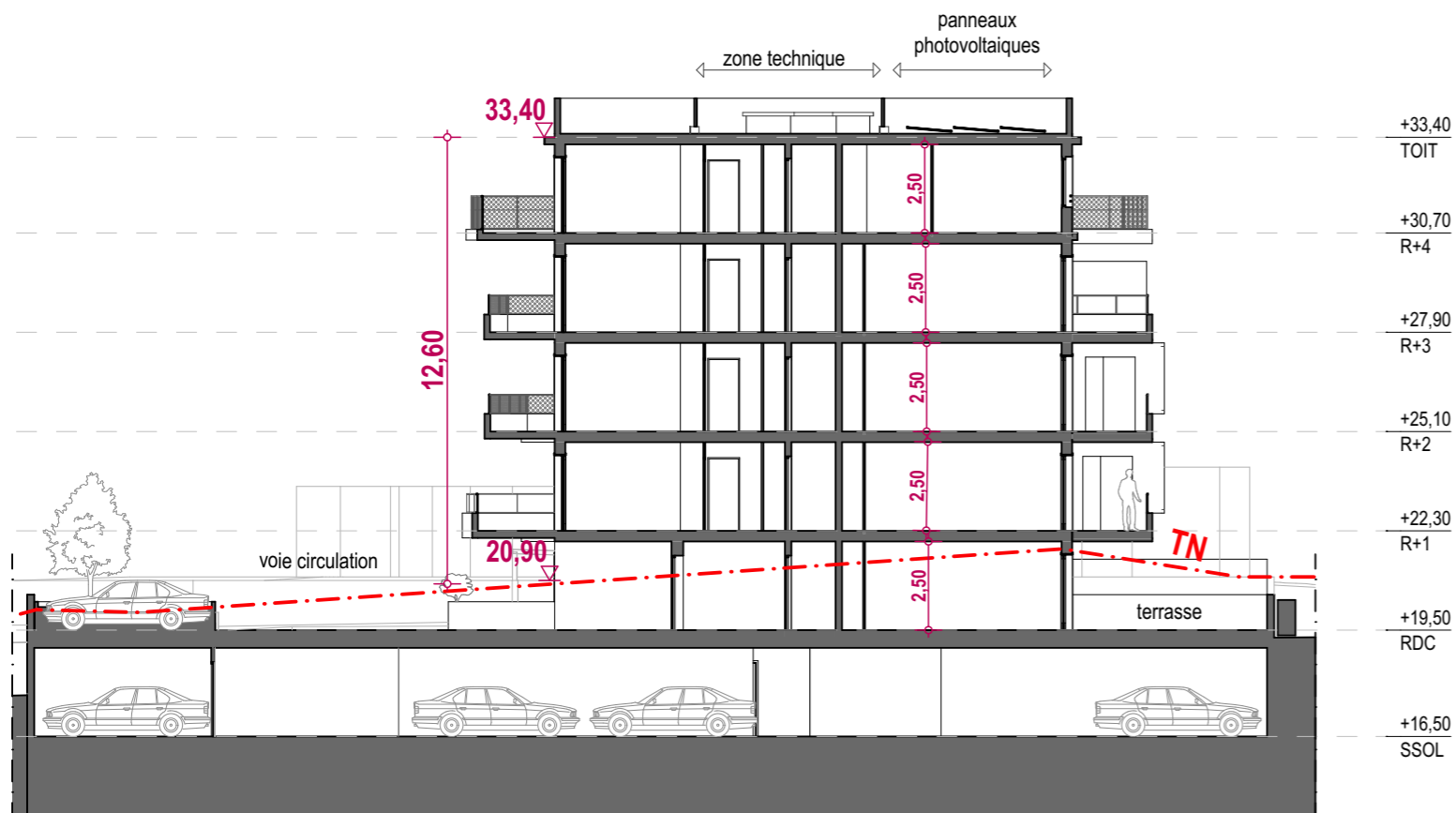
COUPE 1



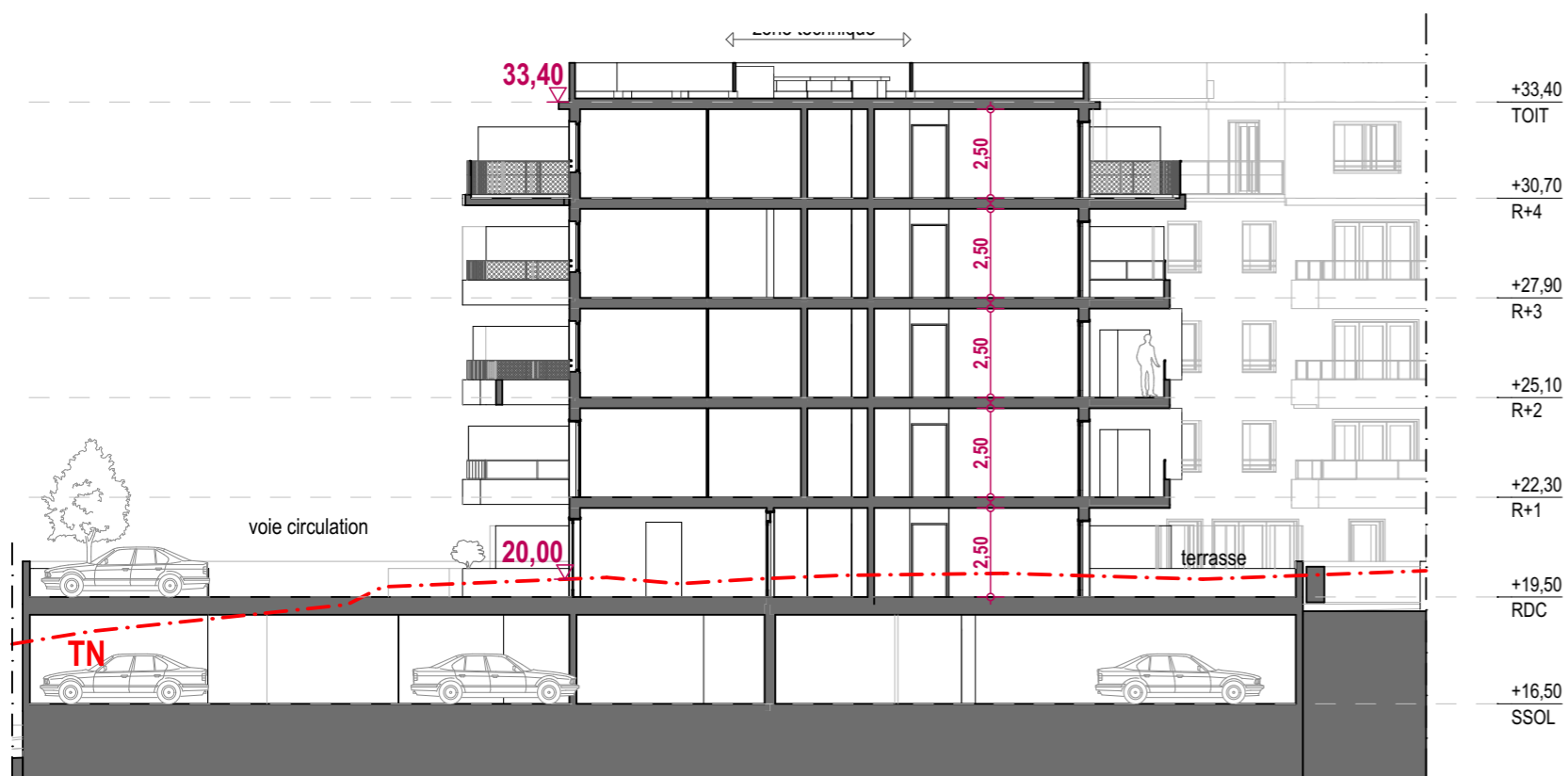
COUPE 2







COUPE sur BATIMENT 1



COUPE sur BATIMENT 2



COUPE sur BATIMENT 3

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Venede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

**SA JOSEPH COSTAMAGNA** & **ROXIM**  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

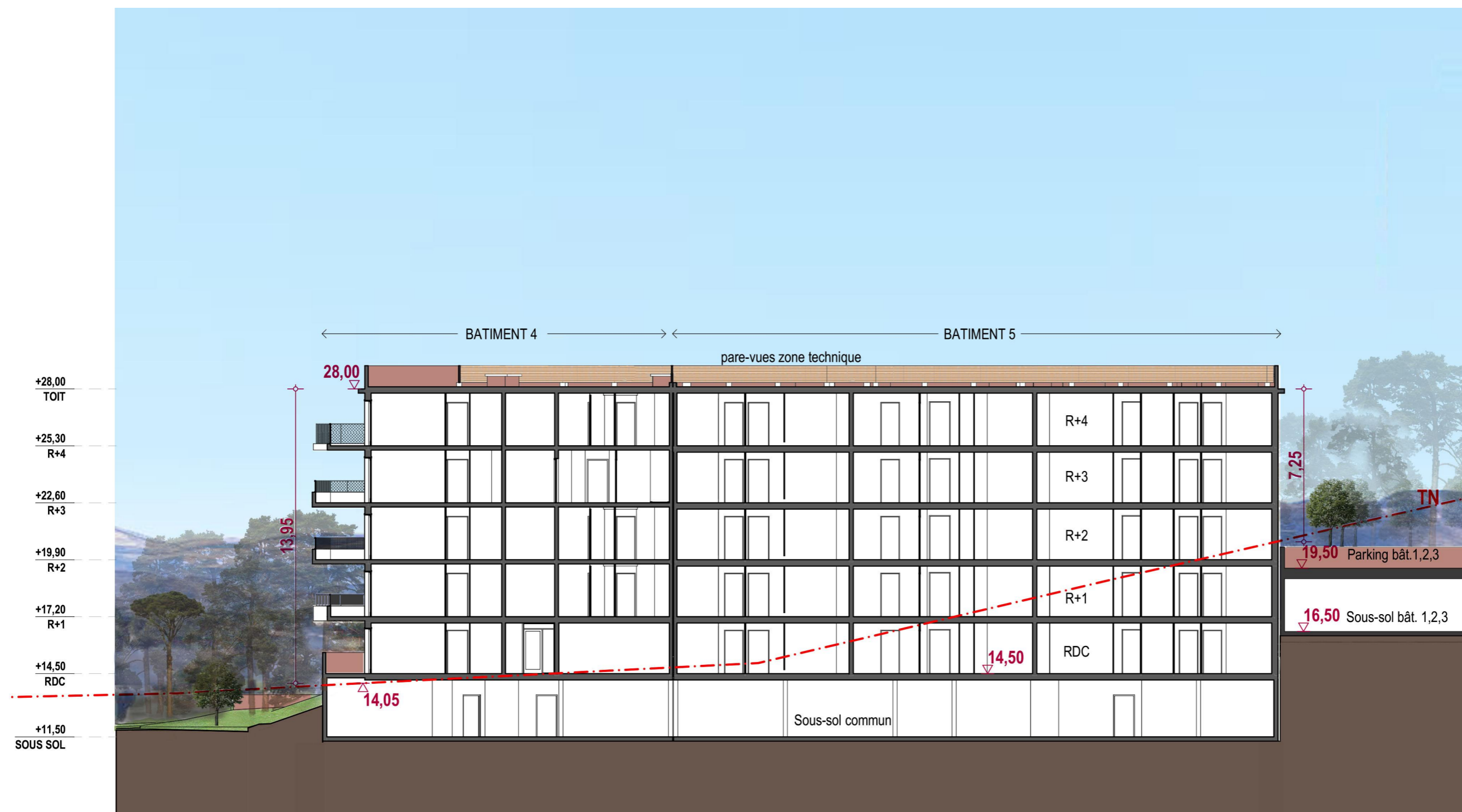


**BAT.1,2,3 - Coupes par bâtiment**

25/10/21

échelle(s)  
1:200

**PC.03-3**



PERMIS DE CONSTRUIRE  
Le Colombier  
#Adresse complète du site

maîtres d'ouvrage :

SA JOSEPH COSTAMAGNA &  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



*Signature*  
ROXIM MANAGEMENT  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

TECHNI  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

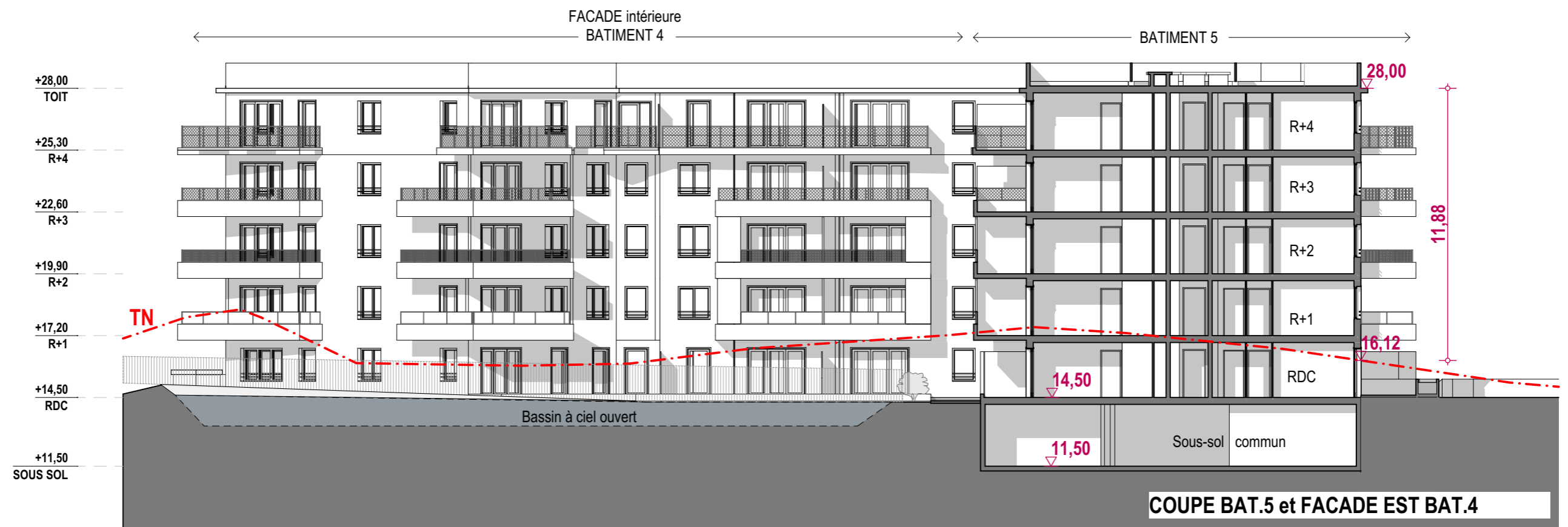
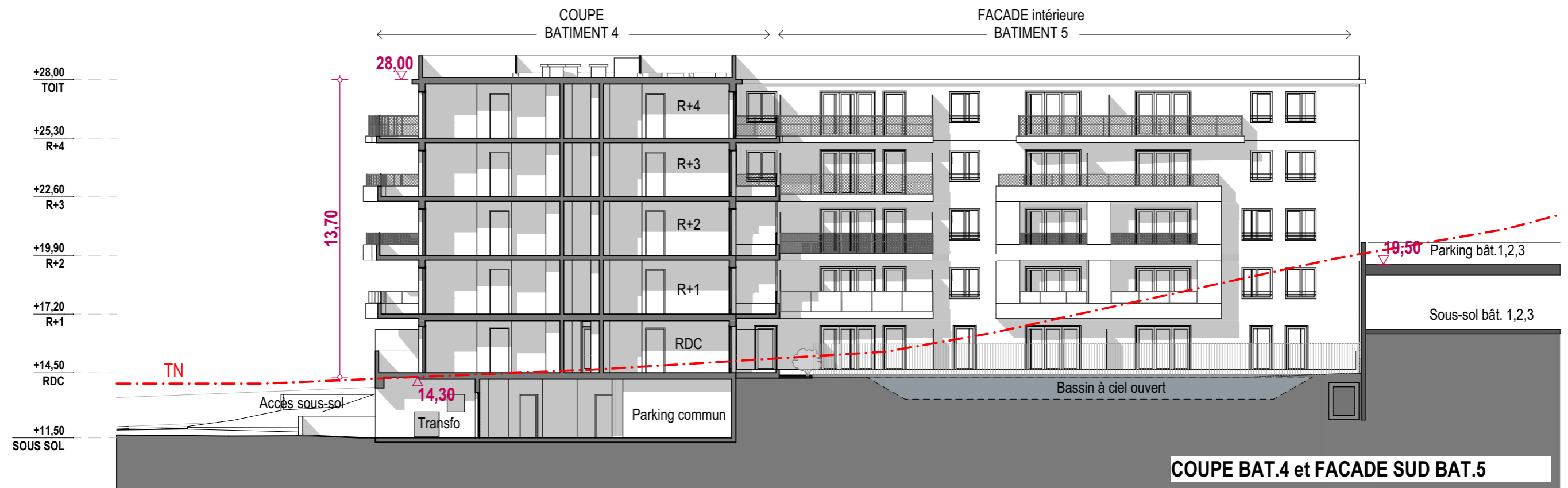


BATIMENTS 4,5 - Coupe générale Ouest Est

25/10/21

échelle(s)  
1:200

PC.03-4



PERMIS DE CONSTRUIRE  
Le Colombier  
#Adresse complète du site

maîtres d'ouvrage :

SA JOSEPH COSTAMAGNA & ROXIM  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



ROXIM MANAGEMENT  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

TECHNI  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille



BATIMENTS 4,5 - Coupes et façades intérieures

25/10/21

échelle(s)  
1:200

PC.03-5

NOTICE ARCHITECTURALE DU PROJET

1. Contexte

Le secteur du colombier se trouve le long de l’axe nord/sud en continuité de zones urbaines composées au sud du quartier de la Palud et du Pigeonnier, accueillant une zone d’activités et des lotissements, au nord du quartier de Caïs, composé notamment de résidences de tourisme et de logements.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a règlementé les terrains du secteur dit du « Colombier » de la manière suivante :

- Au sud en zone 1AUb à vocation d’activités économiques, et au nord en zone 1AUa1 destinée à de l’habitat collectif
- Une OAP n°3 qui détermine plus précisément les objectifs d’aménagement et de programmation, la mixité urbaine et sociale, l’insertion dans les réseaux de voirie, la qualité architecturale, urbaine et paysagère, et le traitement des espaces communs
- L’Emplacement Réservé de la voirie (ERL 18) ayant pour objet, à long terme, servir de dédoubler la RDN 7.

Le projet s’inscrit dans un tissu urbain continu et respecte le principe de continuité d’urbanisation.

La présente demande de permis de construire constitue la phase 1 du projet d’aménagement du Colombier lequel prévoit :

- Une zone dédiée aux commerces et locaux d’activité
- Une zone dédiée aux logements
- Une voie structurante.

Ce projet est désormais séquencé dans le temps. Le séquençage sera réalisé comme suit :

- Phase 1 : la zone dédiée aux logements ;
- Phases 2 et 3 : zone dédiée aux commerces et locaux d’activité, voie structurante.

En effet, ce séquençage, et notamment de report de la zone commerces et voie structurante, nous est imposé par le SCOT de la CAVEM. En effet, celui-ci temporise le processus de renouvellement urbain de l’espace commercial inclus dans l’axe structurant (prévision de 2025) et impose donc le séquençage dans le temps du projet.

2. Historique de l’occupation du site

Au début du XX° siècle, le site a été exploité par les Grandes Tuileries Mécaniques de Bellevue, pour y réaliser des briques et des tuiles.

A proximité immédiate de l’usine, on exploitait une carrière en excavation et en fonction des veines d’argile rencontrées, en élévation sur la colline mitoyenne.

Après la guerre de 39/45, le site a été exploité par la famille Costamagna qui gérait plusieurs briqueteries dans la région.

A la fin des années 60, d’importants investissements ont été réalisés et une nouvelle usine construite pour avoir une unité de production consacrée principalement aux tuiles rondes.

De l’ancienne usine subsistait la cheminée, la nouvelle usine se présentant sous forme d’un vaste hangar métallique.

L’exploitation de la carrière se fait sur la colline, l’ancienne excavation étant au fur et à mesure comblée par la « découverte », les terres issues de la carrière et impropres à la fabrication des tuiles et les « cassons », déchets d’activités, morceaux de terre cuite.

Les plateformes ainsi dégagées étant ensuite étanchées pour réaliser des aires de stockage.

L’exploitation de l’activité céramique s’est arrêtée dans les années 80 et l’ensemble des équipements ont été démontés.

A la demande expresse de la mairie et compte tenu des projets de développement envisagés autour de ce secteur, la démolition précédée d’un désamiantage est effectuée en 2011.



Ancienne tuilerie



Plate-forme partie ouest



Partie médiane chahutée



Partie ouest et nord ouest : villas et espace boisé classé

3. Etat initial du terrain

Le terrain d'ensemble est d'une superficie de 8.2 hectares. Le présent terrain fera l'objet d'un détachement dans le cadre d'une division primaire conformément aux dispositions de l'article R442-1 du code de l'urbanisme

Le site conserve bien évidemment les traces de son activité d'origine qui ont fortement modelé sa topographie. Globalement, sur la moitié Ouest, on trouve une grande plateforme qui était support de l'ancienne usine et qui correspond à l'ensemble de la carrière remblayée. La partie médiane qui correspond au front de taille est très chahutée avec de nombreux dépôts de terres issus des précédents terrassements. Seule une lisière d'une quinzaine de mètres de profondeur, à l'extrême Est du terrain, correspond à du terrain naturel (Classé en zone EBC) et cette bande a été depuis longtemps colonisée par des pins de belle venue qui seront bien entendu conservés dans l'aménagement. De même, dans la pointe Nord Est, on trouve trois villas qui étaient à l'origine des villas témoins pour l'activité construction du groupe et sont aujourd'hui des biens locatifs.

Une étude globale historique a été réalisée elle montre que les sols ne sont pas pollués.

Le site n'est pas situé dans le périmètre du PPRN inondation « Argens, Reyran, Vernède et principaux vallons » approuvé le 26/03/14. Il n'est donc pas concerné par le plan de prévention Inondation.

Par ailleurs, le projet est concerné par le risque sismique (d'après le zonage parasismique français, Fréjus est situé en zone 2 correspondant à une sismicité faible ; les prescriptions parasismiques en vigueur dans cette zone devront être prises en compte) et à l'aléa faible à moyen retrait-gonflement des argiles.

4. Parti retenu pour l'insertion du projet

L'ensemble du projet se fera à l'image du découpage induit par le PLU, en plusieurs phases. Le présent permis concerne la construction de logements au Nord et l'aménagement de sa voie d'accès depuis l'angle Nord-ouest, sur une première moitié de l'emplacement réservé.

Le projet s'intègre dans le futur Plan de Déplacement Urbain et pourra à terme constituer un maillon au contournement routier de Fréjus (préfigurant les projets futurs de maillage en direction de Puget). Le projet visera une intégration paysagère optimale notamment grâce à une végétalisation des espaces interstitiels et à une implantation des bâtiments tirant partie du relief.

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble d'immeubles de logements.

Un ensemble de 3 immeubles accueillera 120 logements libres. Et un ensemble de 2 immeubles accueillera 71 logements sociaux. La proportion réalisée de logements sociaux sera de 37 % en nombre (et 40% en surface) répondant ainsi à la nécessité de mixité sociale.

Les choix techniques et énergétiques des immeubles seront conformes à la norme RT 2012

Les immeubles destinés à accueillir les logements du secteur libre sont situés sur la partie la plus haute du terrain. Ils forment en ensemble disposé en « fer à cheval » permettant ainsi un espace intérieur face à l'EBC très végétalisé côté est, et des façades ouvertes paysage côté ouest pour bénéficier des plus beaux points de vue sur le paysage.

Les immeubles destinés à accueillir les logements sociaux sont en contrebas suivant le profil du terrain. De la même manière, ils profiteront de deux orientations avec la même intention d'offrir une vue vers le paysage d'une part et un espace végétalisé plus intime côté est.

Côté emplacement réservé, l'ensemble des logements sera rythmé par de vastes balcons au niveau des séjours de forme trapézoïdale disposés en quinconce. Leurs garde-corps seront en béton plein

surmontés d'une tôle pleine au niveau le plus bas (R+1) et de plus en plus ajourée en remontant dans les étages, avec au dernier niveau une tôle perforée toute hauteur.

Côté « jardin », les balcons seront filants et entrecoupés de pare-vue se retournant et permettant ainsi une zone protégée pour le rangement. Ils seront composés de béton plein sur la moitié de leur hauteur et complétés par des garde-corps en tôle perforée.

Le dernier niveau de chacun des immeubles sera traité en attique et volontairement coupé du reste de la façade par un bandeau. A ce niveau, tous les balcons seront équipés de gardes corps en tôle perforée.

Toutes les toitures seront plates et non accessibles, et les installations techniques y seront dissimulées par des pare-vues. Pour le stationnement, on trouvera systématiquement un sous-sol pour abriter une partie des parkings, le solde étant disposé en allées le long des voies.

Afin de tenir compte de l'étude faune/flore et de préserver des espèces végétales protégées ou d'intérêt patrimonial, la composition de projet sera prévue pour éviter tout terrassement dans les espaces verts à mettre en defens, notamment en limite Est. (voir chapitre 6 ci-après)

Le choix d'un éclairage extérieur minimal sera pris pour protéger les corridors de transit des chauve-souris. Les lumières seront éteintes la nuit sur l'ensemble de la zone logements et activées par détecteurs de mouvement, avec des éclairages orientés en totalité vers le sol.



Croquis des volumétries des immeubles



5. Matériaux et couleurs des constructions

Façades :

Réalisées principalement en maçonnerie avec des teintes inspirées par l'histoire du site :

- Enduit couleur terre cuite en attique
- Enduits de couleur ocre brun en partie courante.
- Enduits de couleur terre cuite pour les murs de soutènement (côté espaces verts), avec maillage en ursus forestier pour les végétaliser avec des plantes grimpantes

Des essais de mise en teinte seront réalisés et soumis à la municipalité avant mise en œuvre

Modénatures

Réalisations des balcons, moulures et débords de toiture en béton peint en blanc.

Menuiseries

- les menuiseries des portes d'entrée seront en aluminium laqué gris
- les menuiseries des logements seront en PVC blanc
- les celliers de certaines loggias des bat 123 (côté jardin ouest) seront en bois
- toutes les baies recevront des volets roulants blancs.

Serrureries

- les lisses seront en aluminium laqué, selon études de couleurs.
- les gardes corps seront en tôle laquée, plus ou moins perforées selon les niveaux
- des « pares vues » prendront place sur certaines loggias et balcons.
- des séparatifs en verre sablé sont prévus pour l'intimité

Couvertures

- En étanchéité de teinte gris vert pour les terrasses techniques
- Des habillages en bardage bois ou aluminium, sur plots béton, seront prévus autour des zones techniques

6. Traitement des espaces libres et des accès

La commune de Fréjus est dotée d'un PPRN Incendie de forêt approuvé le 19/04/06. Le site du projet est situé en « zone non concernée par le risque »

Le projet proposera des aménagements paysagers et naturels permettant au site de conserver le potentiel naturel intimement associé au projet urbain. Il verra le renforcement du couvert végétal du site avec la plantation de 168 nouveaux arbres de haute tige.

Les espaces boisés classés présents sur le site seront préservés et étendus dans le projet de paysage.

En lisière de la future voie structurante (limite sud de la zone logements) il sera planté des pins maritimes taillés en parasol. Ces arbres donneront une ambiance ombragée à la future traversée de la zone.

Les espaces recolonisés par une végétation disparate, seront généreusement compensés par la mise en place de nouvelles plantations sur le site (Chênes verts, Magnolias, Micocouliers, Citronniers..)

Il sera aussi prévu un accompagnement des voies par des arbres en ombrage (Magnolia, Oliviers) au-dessus des stationnements et une mise en scène par des plantations plus libres dans les espaces verts de part et d'autre des immeubles.

Ces compositions arborées, qu'elles soient linéaires (le long des voies) ou plus libres (au cœur des jardins) permettront de créer des liaisons aussi bien pour les chauves-souris, que pour les autres espèces animales.

La zone d'espace vert à l'Est des logements 1-2-3, où se trouve l'Alpiste aquatique (*Phalaris Aquatica*), sera laissée à l'état naturel, protégée et entretenue pour lui permettre de se maintenir et se développer jusqu'à l'espace boise classé en limite Est.

Cet espace constituera un vaste parc en « cœur d'ilôt », ainsi que celui créé à l'est des bâtiments 4-5, seront aménagés autour d'un bassin de rétention, dont les abords seront mis en scène par des prairies naturelles, quelques chênes et des plantes ripisylves.

Et l'objectif sera surtout de favoriser sur ces berges la repopulation de l'Alpiste aquatique et de la Canne de Fréjus ; cette végétation permettra d'abriter le Crapaud calamite *hibernaculum* pour permettre son hibernation.

Il sera également préservé une poche d'espace vert, à l'Est de l'immeuble 1, pour conserver l'espèce d'Ophrys brillant (*Ophrys arachnitiiformis*) en lieu et place, car non propice à la transplantation.

Toutes les mesures prises vis-à-vis de la préservation environnementale, faune et flore sont précisés dans les rapports du bureau d'étude Biotope en annexe PC11.



Pins - 14



Oliviers - 15



Chênes verts - 29



Orangers / citronniers - 13



Micocouliers - 16



Magnolias - 81



EMPRISE DU PROJET LOGEMENTS

**Arbres existants**

- Arbres supprimés - 4
- Arbres existants conservés - 22

**Arbres plantés au projet**

- Chênes verts - 29
- Oliviers - 15
- Orangers / citronniers - 13
- Magnolias - 81
- Micocouliers - 16
- Pins - 14

Soit 168 arbres plantés au projet

7. Organisation de l'aménagement des accès et stationnements.

La voirie d'accès sera réalisée en enrobé pour la partie chaussée sur 5m et en bi-couche pour la partie trottoir sur 2m de large (destinée à être intégrée à la future voie de l'ER).

La zone de logements aura une voie en pente continue avec des stationnements longitudinaux, qui desservira à niveau les 2 entrées de chaque sous-sol, et des halls d'immeubles.  
Le sous-sol des immeubles sociaux sera implanté strictement sous l'emprise des immeubles, alors que celui des immeubles libres sera étendu aussi à la voie intérieure côtés Nord et Ouest.

8. Raccordement aux réseaux

Les réseaux sont existants autour du terrain actuel.

Sont mentionnées comme Servitudes d'Utilité Publique :

- Le Gaz (I3), en limite Sud, hors zone projet logement
- Les Canalisations souterraines d'Irrigation (A2)
- Le réseau aérien EDF (I4).

Le bureau d'étude VRD A&TU a été mandaté pour organiser les réseaux en concertation avec les différents services techniques, de la CAVEM et du département. Est joint au permis l'étude de raccordement.

Les logements seront alimentés en eau potable via le réseau de distribution collectif de la commune de Fréjus. Il sera prévu également, pour la défense contre l'incendie, la création de 2 poteaux incendies (de débit 120 m3/h) positionnés à proximité des entrées d'immeubles.

Les eaux usées seront renvoyées vers le réseau collectif du chemin des Vernèdes, par un réseau sous la nouvelle voie d'accès.

Il est envisagé la mise en place de 2 postes de transformation, intégrés au sous-sol de chaque groupe d'immeuble. La distribution électrique se fera ensuite en plafond des parkings vers les colonnes montantes.  
Une étude concernant la production d'énergie solaire par des panneaux photovoltaïques posés sur les toitures des logements libres a été réalisée ; Avec une faible surface (environ 60m²), elle devrait permettre d'alimenter toutes les parties communes, y compris sous-sols et abords des immeubles.

9. Gestion des eaux pluviales

Un dossier de déclaration loi sur l'eau a été réalisé par le bureau d'étude HGM (en annexe au présent dossier).  
Plusieurs dispositions y ont été prises afin de limiter l'étanchement des sols et d'organiser un écrêtement préalable avant le rejet au réseau.

Les eaux de ruissellement du projet seront collectées par un réseau d'assainissement pluvial interne. Ils sont dimensionnés pour répondre à une pluie de période de retour 100 ans. L'exutoire pluvial est le ruisseau menant au Compassis.

Autour des logements, Il sera implanté 3 bassins à ciel ouvert et paysagé, avec un niveau d'eau constant intégrés dans les zones d'espaces verts autour des immeubles

Les réseaux de toiture sont directement envoyés vers les bassins et les eaux issues des voiries passent au préalable par un séparateur d'hydrocarbures. Les bassins de rétention mis en place auront pour fonction de réguler par rétention les débits de pointe d'orage et de piéger par décantation les métaux lourds et hydrocarbures présents dans les eaux pluviales de voirie, avant leur rejet dans le milieu naturel récepteur (affluent du Compassis).

Lors de la réalisation du bassin devant les bâtiments 1,2 et 3, il sera procédé à un terrassement en sur-profondeur afin de constituer un petit plan d'eau en fond de bassins propices à habiter faune et flore naturelles, notamment le crapaud calamite.  
L'ajutage sera au-dessus de ce niveau d'eau d'environ 1 mètre.  
Le fond du bassin recevra une étanchéité et une protection en terre végétale argileuse.  
L'ensemble du bassin sera planté de plantes aquatiques en fond et de plantes ripisylves en périphérie et de *phalaris aquatica* (voir chapitre 6 ci-avant)  
Des carpes seront introduites dans le bassin pour éviter la prolifération de larves de moustiques.

En fonctionnement normal, l'expérience montre que l'on a un fond d'eau dans le bassin. Celui-ci ne se remplit que suite à un épisode pluvieux et se vide en deux à trois jours jusqu'au niveau du fond.

10. Gestion des déchets

La collecte des déchets sera mise en place dans un enclos accessible aux camions poubelles, avec aire de retournement, juste avant le portail d'entrée de la copropriété. Chaque résident pourra stationner brièvement pour déposer ses ordures, en pratiquant le tri sélectif.

article		intitulé	REGLEMENTATION	REALISATION PROJET LOGEMENTS (zone 1AUa1)
1AU1 1AU2		DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES	Logement ; constructions destinées au logement principal, secondaire, Maisons individuelles ou immeubles collectifs	OK immeubles de logements collectifs
1AU3 +OAP		MIXITE SOCIALE	L'OAP impose 37% mini de logement social dans l'ER 18	Ok le projet prévoit un nombre de 37% en social (39% en surface plancher)
1AU4 A		EMPRISE AU SOL	En 1UA1, emprise maxi = 35 % de l'unité foncière ( <i>définie selon code de l'urbanisme : projection verticale et constructions sortant de +60cm de sol</i> ) soit emprise max = 17 643 x 35% = 6 175 m²	OK, total emprises au sol projet + existant = 6 081 m² soit 21 % du terrain
1AU4 B + OAP		HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Le règlement graphique de l'OAP exige 15m de hauteur en R+4, au max ( <i>définie entre l'égout du toit et l'altimétrie du TN existant</i> ) Hauteur des clôtures 2m max (sur mur bahut 80cm)  Hauteur des murs de soutènement 2m max	OK, projet hauteur max bat 123 = 14m40 / et Hauteur max bat 45 = 14m95  Pas de clôtures prévues Mur en limite Nord-Est contre la voie des 3 villas : hauteur max = 1m80
1AU4 C + DG14		IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	Recul à 5m des voies publiques (donc de la voie ER future)	OK, projet Bat.123 à mini 12m80 de l'ER / et Bat.45 à mini 9m80 de l'ER
1AU4 D + OAP		IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation exigée dans le polygone défini dans le plan de l'OAP Et recul mini de 4m50 avec D = H/2	OK, projet Bat.123 à mini 75m de la limite Est OK, projet Bat.45 à mini 11m70 de la limite Nord > H/2 = 14m20 / 2 = 7m10
1AU4 E		IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Et recul mini de 4m50 avec D = Ht Bat. le plus élevé / 2	OK, Distance mini entre Bat.123 et 45 = 15m40 et entre Bat.1 et villas = 8m40 > H/2 = 14m40 / 2 = 7m20 > H/2 = 11m20 / 2 = 5m60
1AU5		INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE	Toits terrasses autorisés, avec intégration des éléments techniques à la construction ou par des caissons d'habillage Murs de soutènement en béton brut apparents interdits (permis = maçonnés, revêtus, ou appareillés) Panneaux photovoltaïques à intégrer à la construction Les opérations <500m² SP devront respecter une consommation énergétique sobre (ventilation naturelle, chauffage, etc...)	OK projet avec toits terrasses partout et pare-vues autour des zones techniques  OK murs de soutènement avec enduits (teinte ocre)  OK panneaux phovoltaïques quasi plats sur toiture Bat 1 (58m² surface)  <i>Intégré dans étude RT 2012</i>
1AU6		TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER	En 1UA1, surface mini d'espaces verts = 30 % de l'unité foncière ( <i>100% en pleine terre, ou sinon au moins 70% + 30% en végétalisation de +40cm de terre</i> ) soit emprise mini EV = 17 643 x 30 % = 5 293 m²  Aménagements ponctuels possibles sur 25% des Espaces Verts Protégés  Arbres à abattre à inventorier et replanter nombre pour nombre  1 arbre à planter pour 3 places extérieures / et par 50m² d'EV	OK, projet EV = 16 389 m² en pleine terre, soit 56,5 %  Non prévu (EVP laissés en l'état)  OK prévu (4 arbres à abattre)  OK projet prévoit 23 arbres conservés + 168 nouveaux = 191 arbres au total > 110 places /3 (= 37 arbres) ET > 7 343 m² / 50 m² (= 147 arbres)
1AU7		STATIONNEMENT	<u>Automobiles :</u> Pour Logement Social 1 place par logement Pour Logement Libre 2 place par logement + 1 place visiteur / 5 logements soit 71 + 2x120 + 120/5 = 335 places mini dont 50 % au moins en sous-sol = 168 <u>2 roues :</u> 1 place 2 roues par logement , soit 191 places	OK projet avec 335 places autos prévues dont 226 en sous-sol  OK projet avec 191 places 2 roues prévues
1AU8		DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	Pour les opérations > 10 logements : chaussée = 5 m + 2 m de trottoir  Voies en impasse avec aire de retournement pompiers à l'extrémité	OK projet avec largeur de chaussée de 5 m + trottoir de 2 m  OK retournement en T devant le Bat.3
1AU4		CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'Eau potable / de distribution d'électricité + numérique haut débit  Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. (CF notice annexe 4D)  Obligation de réaliser des aménagements pour drainer ou stocker les eaux pluviales selon DG4 titre 1	Prévu au projet (cf plan réseaux)  Prévu au projet (cf plan réseaux)  Prévu au projet (cf plan réseaux + dossier Loi sur l'eau)

LIBRES

Immeuble 1								avec déduction 10% collectif	
T1	T2	T3	T3+	T4	T5	Total		Surf plancher admin	
niveau 0	1	3	2	2		8		514	
niveau 1	3	4	3			10		518	
niveau 2	3	4	3			10		518	
niveau 3	3	4	3			10		518	
niveau 4	3	3	2	1		9		482	
TOTAL	13	18	13	3	0	0	47	2550	
Immeuble 2									
T1	T2	T3	T3+	T4	T5	Total		Surf plancher admin	
niveau 0		4		2		6		361	
niveau 1		3		3		6		361	
niveau 2		3		3		6		361	
niveau 3		3		3		6		361	
niveau 4		3		3		6		361	
TOTAL	0	16	0	14	0	0	30	1805	
Immeuble 3									
T1	T2	T3	T3+	T4	T5	Total		Surf plancher admin	
niveau 0	1	4	2	2		9		571	
niveau 1	1	3	1	4		9		575	
niveau 2	1	3	1	4		9		575	
niveau 3	1	3	1	4		9		575	
niveau 4	1	2		3	1	7		473	
TOTAL	5	15	5	17	1	0	43	2769	
TOTAL immeubles 1,2,3 (libres)								Surf plancher	
T1	T2	T3	T3+	T4	T5	Total		administrative	
18	49	18	34	1	0	120		7124	
ratio	15%	41%	15%	28%	1%				

SOCIAL

Immeuble 4								
T1	T2	T3	T4	T5	Total		Surf plancher admin	
niveau 0	2	4	2	1	9		558	
niveau 1		5	3	1	9		565	
niveau 2		5	3	1	9		565	
niveau 3	1	5	1	1	9		565	
niveau 4	1	6	3		10		565	
TOTAL	4	25	12	4	1	46	2818	
Immeuble 5								
T1	T2	T3	T4	T5	Total		Surf plancher admin	
niveau 0	1	1	2	1	5		349	
niveau 1		2	2	1	5		347	
niveau 2		2	2	1	5		347	
niveau 3		2	2	1	5		347	
niveau 4		2	2	1	5		347	
TOTAL	1	9	10	5	0	25	1737	
TOTAL immeubles 4,5 (social)								Surf plancher
T1	T2	T3	T4	T5	Total		administrative	
5	34	22	9	1	71		4555	
ratio	7%	48%	31%	13%	1%			

TOTAL immeubles 1,2,3,4,5							SURF PLANCHER TOTALE	
T1	T2	T3	T3+	T4	T5	Total	administrative (-10%)	
23	83	40	34	10	1	191	11679	

SURFACE TAXABLE			
	total	hors stat.	pour stat.
Imm 1			
ssol	2222		2222
niv 0	571	571	
niv 1	575	575	
niv 2	575	575	
niv 3	575	575	
niv 4	536	536	
total	5055	2833	2222
Imm 2			
ssol	1064		1064
niv 0	401	401	
niv 1	401	401	
niv 2	401	401	
niv 3	401	401	
niv 4	401	401	
total	3069	2005	1064
Imm 3			
ssol	1329		1329
niv 0	634	634	
niv 1	639	639	
niv 2	639	639	
niv 3	639	639	
niv 4	526	526	
total	4405	3076	1329

Surf taxable			
1,2,3	Total	hors stat.	pour stat.
	12530	7915	4615

Imm 4			
ssol	765		765
niv 0	620	620	
niv 1	628	628	
niv 2	628	628	
niv 3	628	628	
niv 4	628	628	
total	3896	3131	765
Imm 5			
ssol	461		461
niv 0	388	388	
niv 1	386	386	
niv 2	386	386	
niv 3	386	386	
niv 4	386	386	
total	2391	1930	461
Surf taxable			
4,5	total	hors stat.	pour stat.
	6287	5061	1226

TAXABLE TOTALE	hors stat.	pour stat.
18816	12975	5841

SURFACE HABITABLE	
Imm 1	SHAB
niv 0	430
niv 1	471
niv 2	471
niv 3	471
niv 4	438
total	2282
Imm 2	
niv 0	322
niv 1	337
niv 2	337
niv 3	337
niv 4	337
total	1669
Imm 3	
niv 0	487
niv 1	527
niv 2	527
niv 3	527
niv 4	427
total	2494

SHAB	
1,2,3	Total
	6445

Imm 4	
niv 0	470
niv 1	517
niv 2	517
niv 3	518
niv 4	516
total	2537
Imm 5	
niv 0	311
niv 1	326
niv 2	326
niv 3	326
niv 4	326
total	1615
SHAB	
4,5	Total
	4152

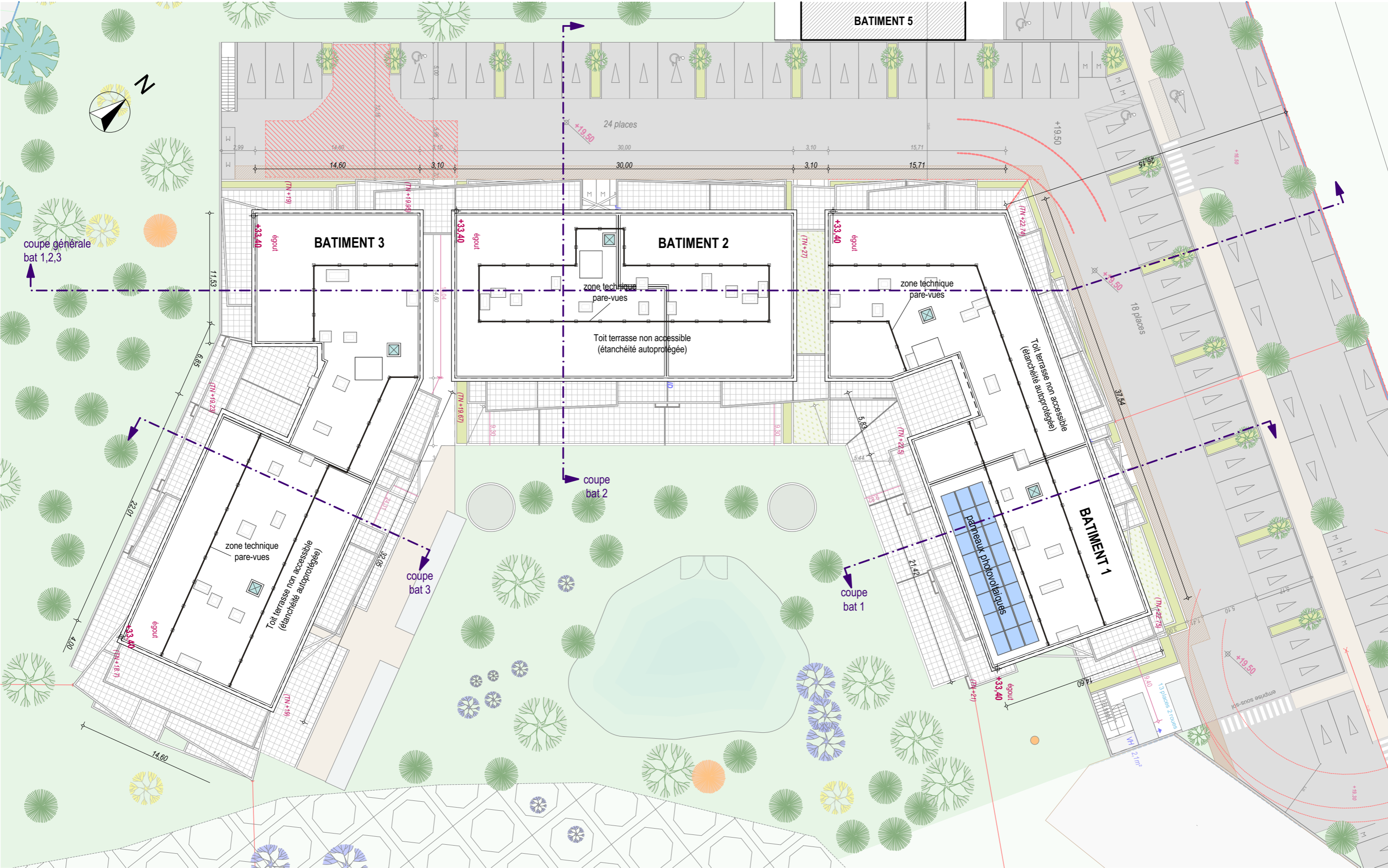
SHAB TOTALE
10597

REPARTITION LOGEMENT SOCIAL / LIBRE			
Réalisé	Libre	Social	t % social
Surface de plancher	7124	4555	40,00%
Nombre de logements	120	71	37,17%

CALCUL STATIONNEMENT AUTOS			
Exigé	Logements libres (1-2-3)	2 pl. par logt, soit :	240
		1 pl visiteur / 5 logts :	24
	Logements sociaux (4-5)	1 pl. par logt, soit :	71
TOTAL exigé			335
dont 50% au moins en sous-sol			168
Réalisé	Sous-sol Logements libres (1-2-3)		184
		dont entrées = 148	
	Sous-sol Logements sociaux (4-5)		42
		sous-total en sous-sol	226
	Extérieurs zone 1-2-3		69
	Extérieurs zone 4-5		40
		sous-total extérieurs	109
TOTAL réalisé			335

CALCUL STATIONNEMENT DEUX ROUES			
Exigé	Tous logements	1 pl. par logt, soit :	
TOTAL exigé			191
Réalisé		Motos	Vélos
	Intérieurs libres (1-2-3)	18	52
	Extérieurs libres (1-2-3)	20	45
	Intérieurs sociaux (4-5)	3	45
	Extérieurs sociaux (4-5)	2	6
TOTAL réalisé		43 + 148 =	191

CALCUL EMPRISE SOL / SURFACES IMPERMEABILISEES			
Surface du terrain alloué aux logements (m²)			28 982
Emprise sol des constructions (m²) CF CODE URBANISME			emprise au sol maxi = 35%
	Immeubles 1-2-3	2428	
	Parking 1-2-3 > 60cm /sol	1875	
	Immeubles 4-5	1383	
	3 villas existantes	395	
	> TOTAL	6 081	soit 21,0%
Emprise des espaces verts			Espaces verts mini = 30% (dont 21% pleine terre)
	EV Pleine terre	16 389	soit 56,5%
		dont EBC= 8 064	
	Terrasses végétalisées, jardinières	275	
	> TOTAL	16 664	soit 57,5%
Surfaces imperméabilisées (m²) (solde terrain - espaces verts pleine terre)		12 593	soit 43,5%



**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Venede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :  
**SA JOSEPH COSTAMAGNA & ROXIM**  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens

**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

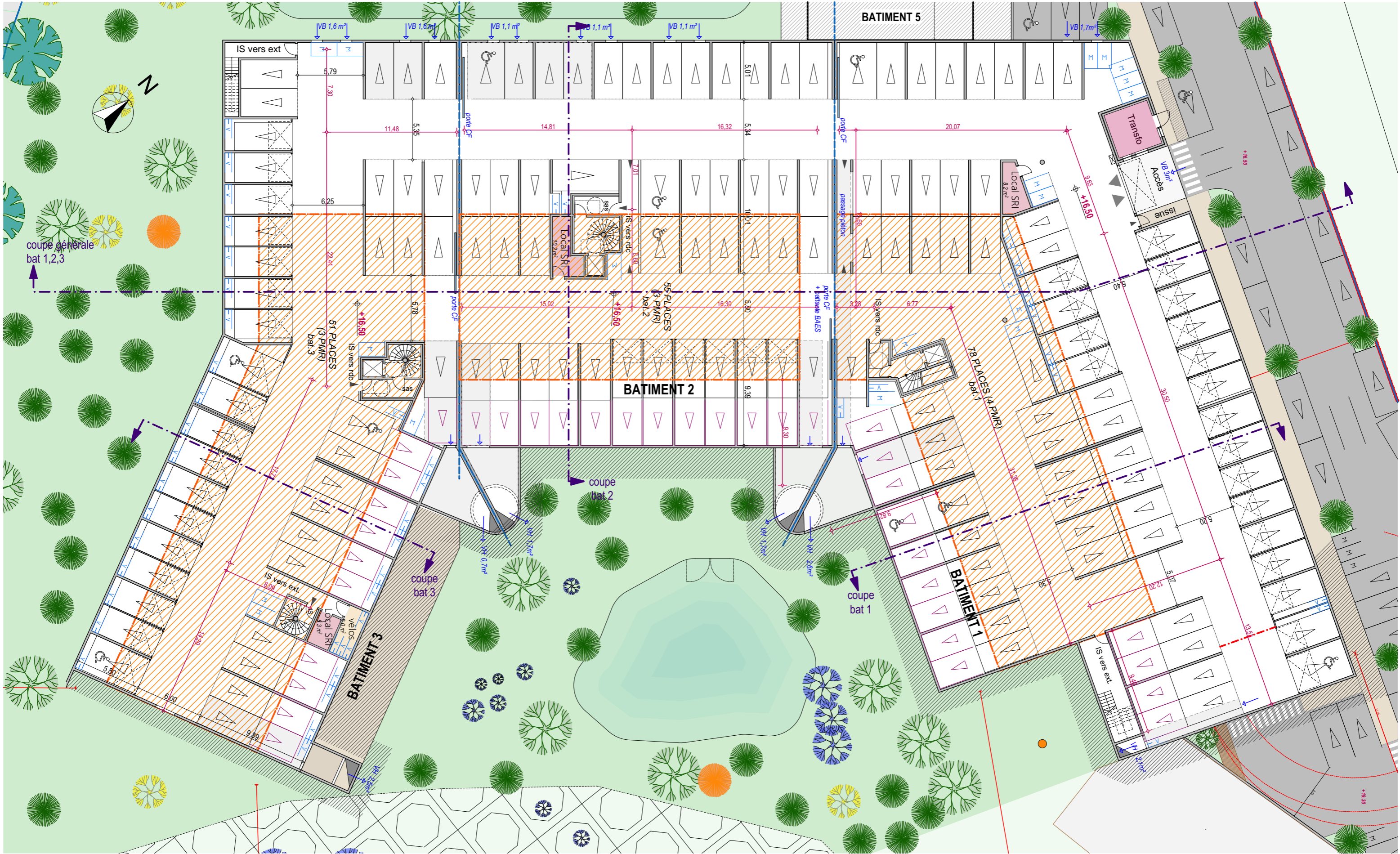
maître d'œuvre :  
**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

**BAT.1,2,3 - Plan toitures**

25/10/21  
échelle(s)

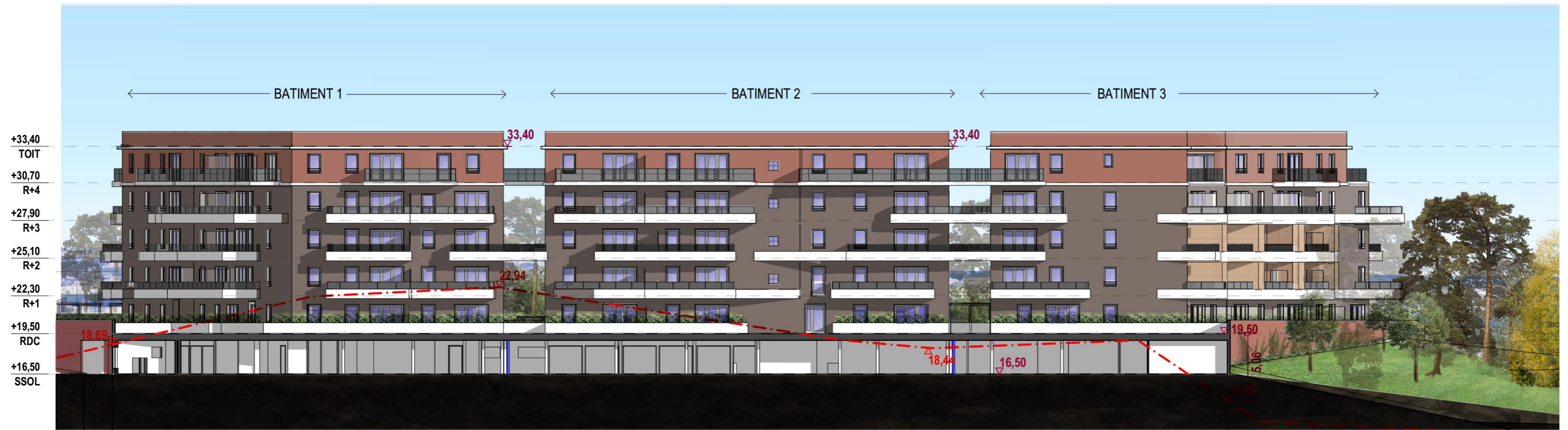
**PC.05-01**







FACADE EST GENERALE



FACADE OUEST GENERALE

FACADE OUEST BATIMENT 1

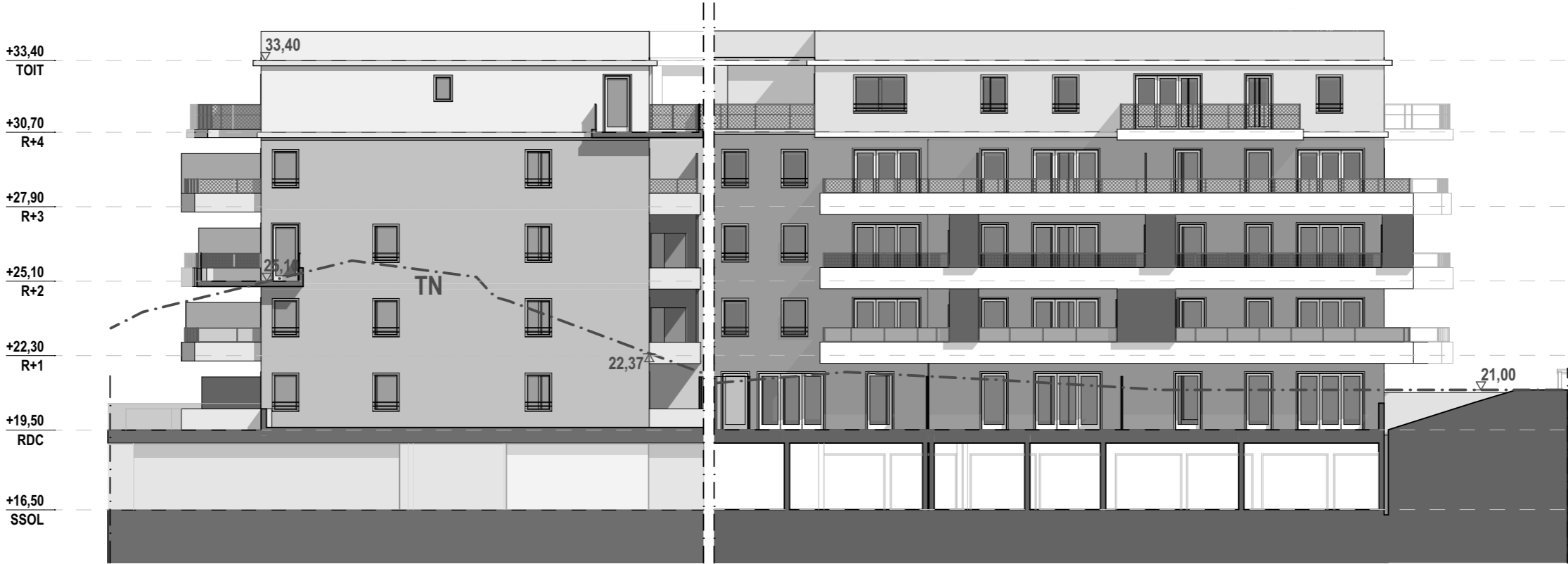


FACADE NORD BATIMENT 1

FACADE EST BATIMENT 1



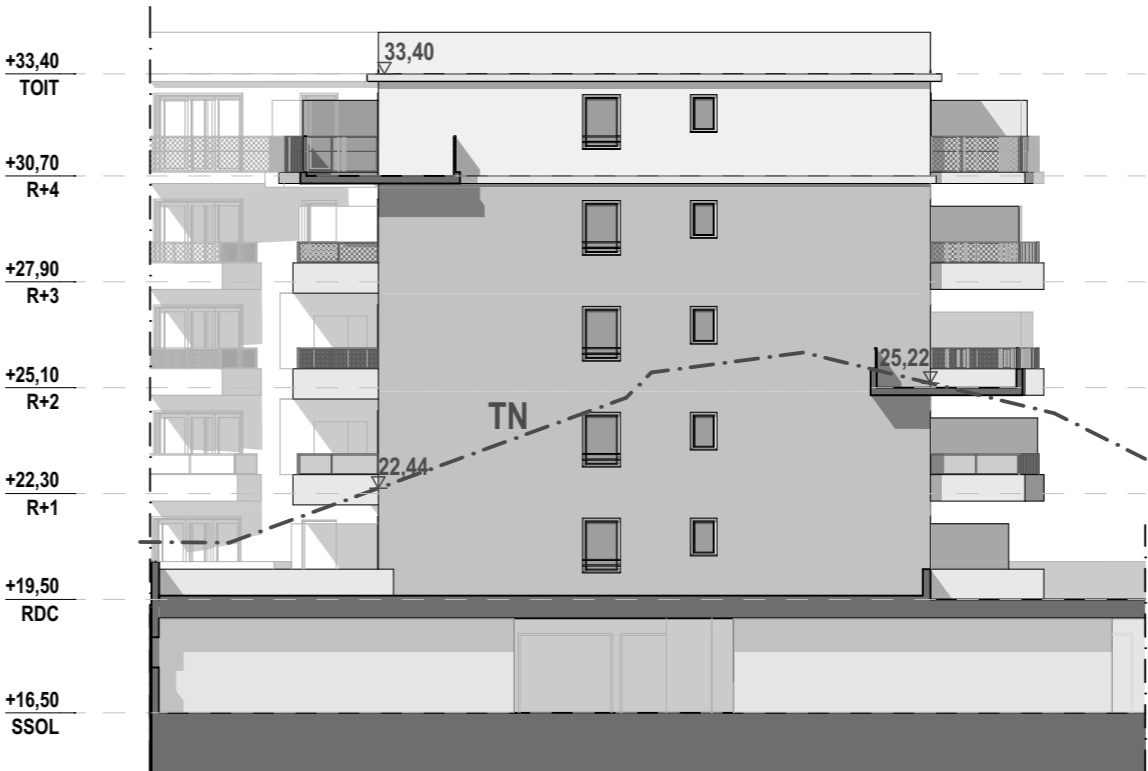
FACADE SUD BATIMENT 1



FACADE OUEST BATIMENT 2



FACADE NORD BATIMENT 2



PERMIS DE CONSTRUIRE  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Venede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

SA JOSEPH COSTAMAGNA & ROXIM  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



*Stent*  
ROXIM MANAGEMENT  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

TECHNI  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille



BAT.2 - Façades Ouest, Nord

25/10/21  
échelle(s)  
1:200

PC.05-07



FACADE EST BATIMENT 2



FACADE SUD BATIMENT 2

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Venede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

**SA JOSEPH COSTAMAGNA** &  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille



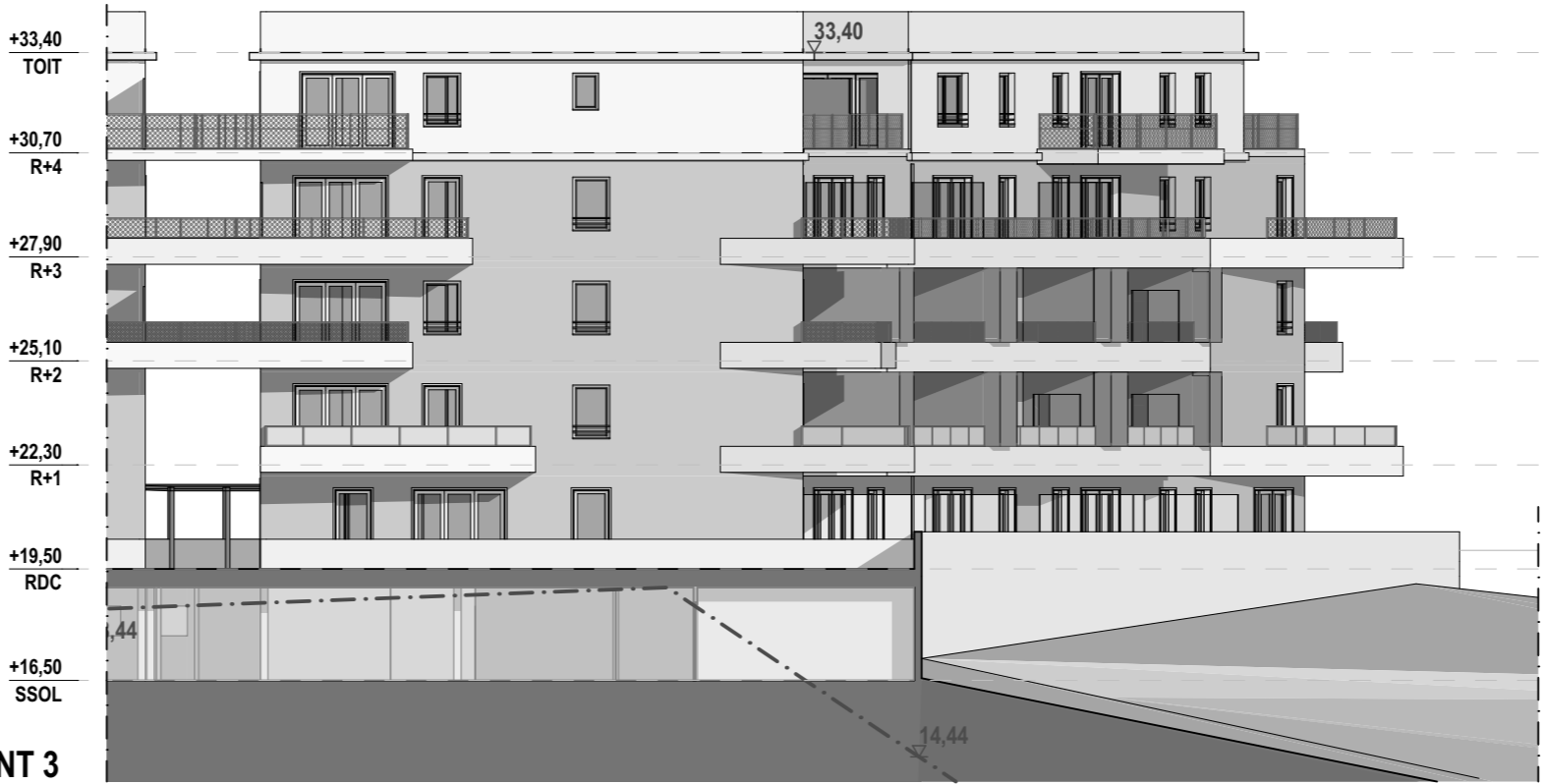
**BAT.2 - Façades Est, Sud**

25/10/21

échelle(s)  
1:200

**PC.05-08**

FACADE OUEST BATIMENT 3



FACADE NORD BATIMENT 3



PERMIS DE CONSTRUIRE  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Venede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

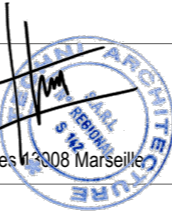
SA JOSEPH COSTAMAGNA & ROXIM  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



*Stent*  
ROXIM MANAGEMENT  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

TECHNI  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille



BAT.3 - Façades Ouest, Nord

25/10/21  
échelle(s)  
1:200

PC.05-09

FACADE EST BATIMENT 3



FACADE SUD BATIMENT 3



PERMIS DE CONSTRUIRE  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Venede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

SA JOSEPH COSTAMAGNA & ROXIM  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



*Stent*  
ROXIM MANAGEMENT  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

TECHNI  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

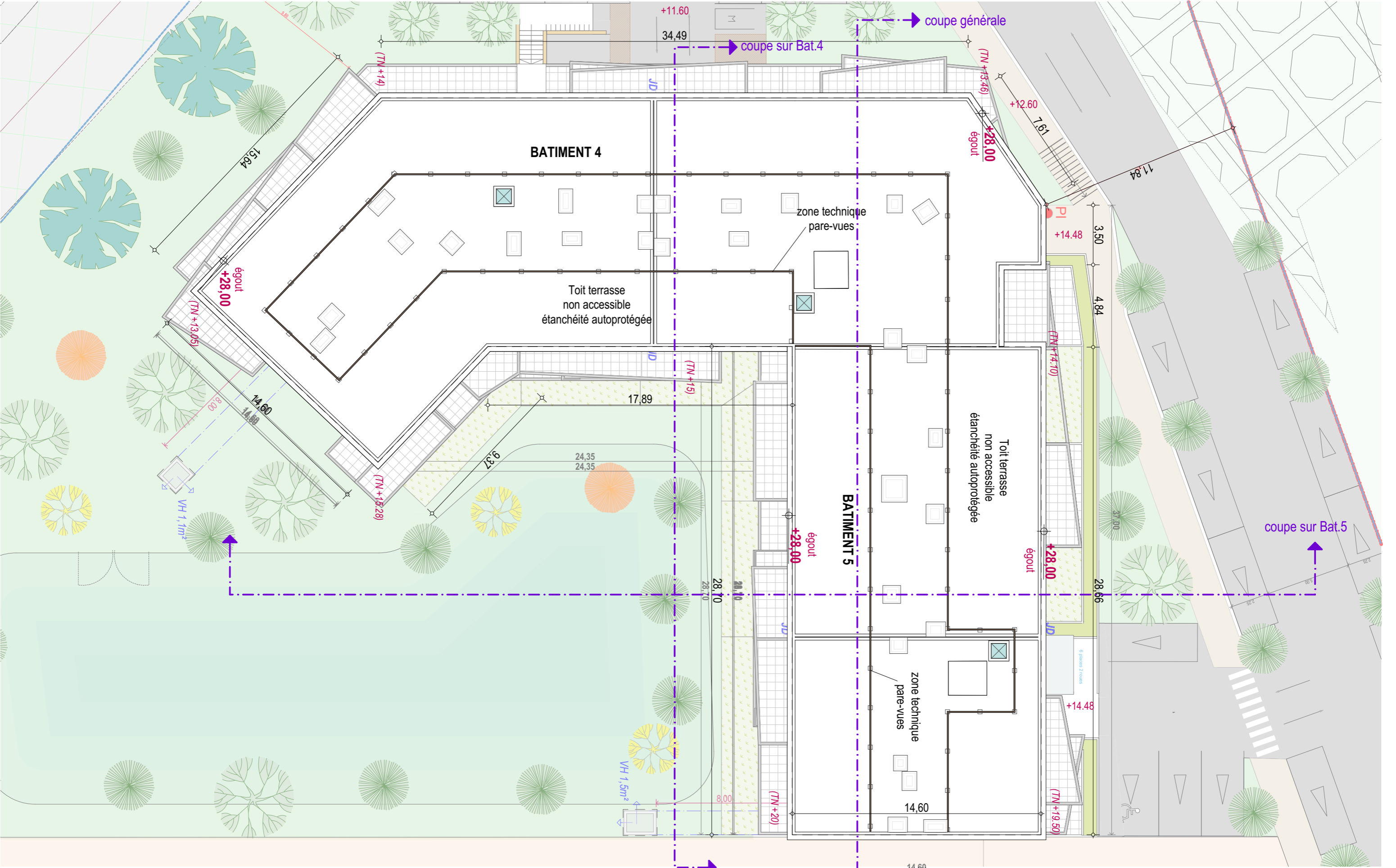


BAT.3 - Façades Est, Sud

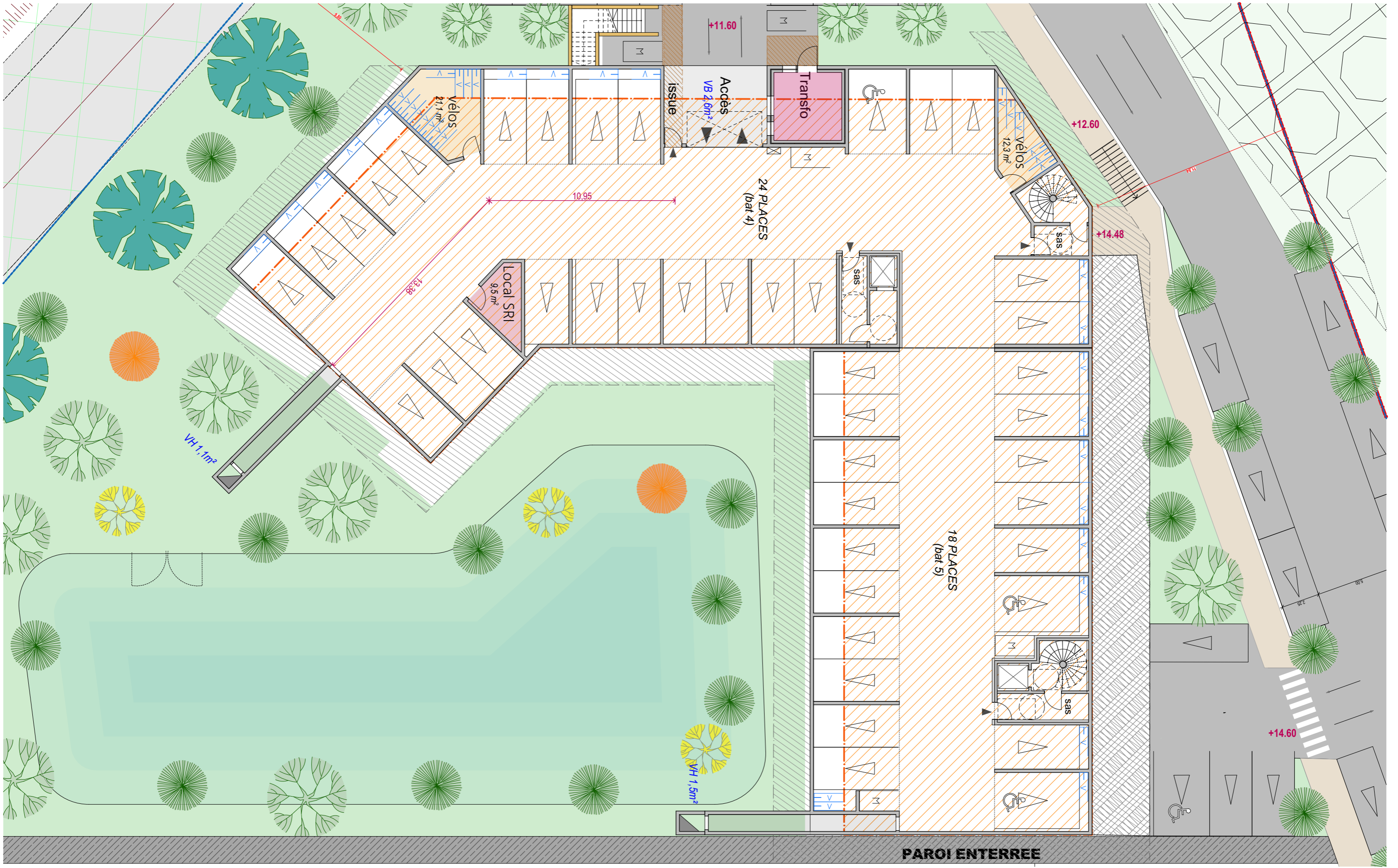
25/10/21

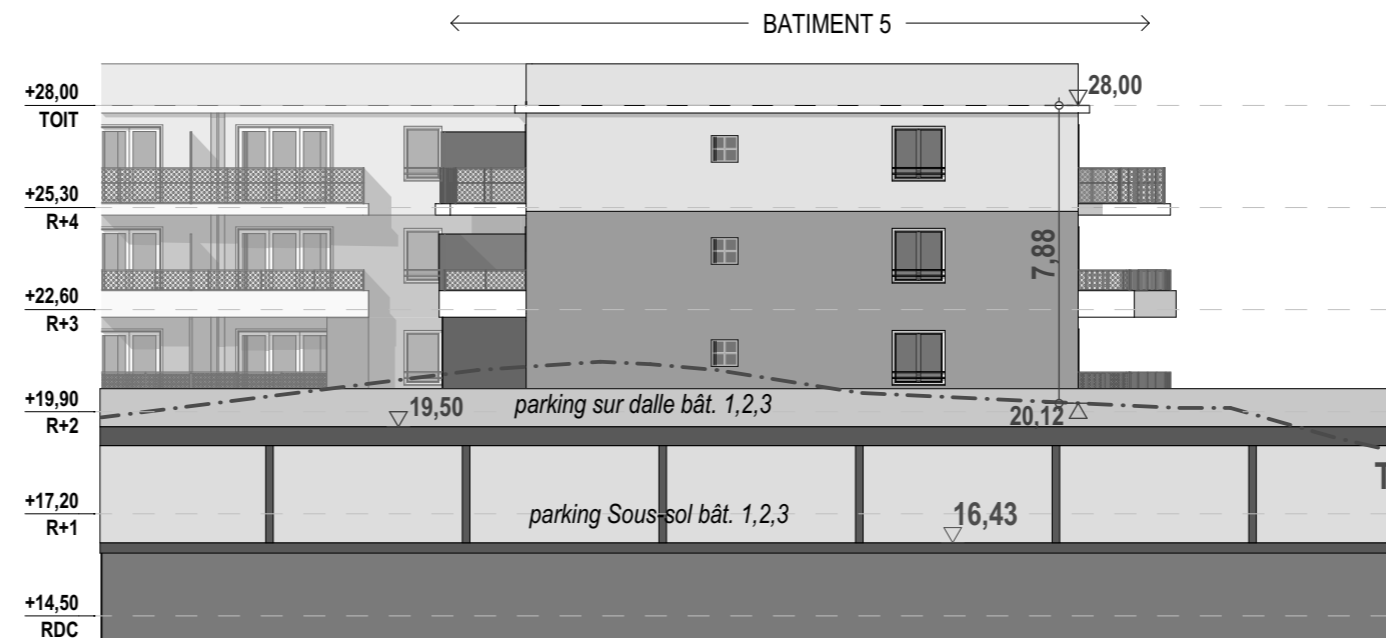
échelle(s)  
1:200

PC.05-10









FACADE EST BATIMENT 5



PERMIS DE CONSTRUIRE  
Le Colombier  
#Adresse complète du site

maîtres d'ouvrage :

SA JOSEPH COSTAMAGNA &  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



*St. Remy*  
ROXIM MANAGEMENT  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

TECHNI  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

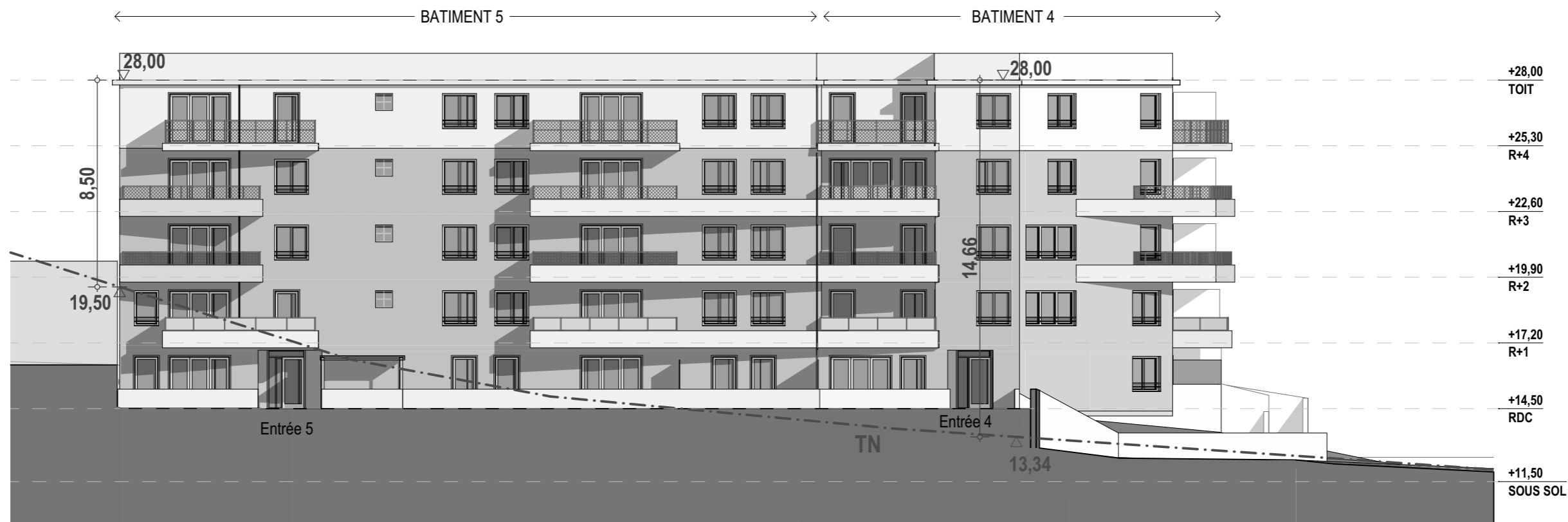


BÂTIMENTS 4,5 - Façades Est, Ouest

25/10/21

échelle(s)  
1:200

PC.05-14



FACADE NORD



FACADE SUD

PERMIS DE CONSTRUIRE  
Le Colombier  
#Adresse complète du site

maîtres d'ouvrage :

SA JOSEPH COSTAMAGNA &  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



*A. Fleury*  
ROXIM MANAGEMENT  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

TECHNI  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille



BATIMENTS 4,5 - Façades Nord, Sud

25/10/21

échelle(s)  
1:200

PC.05-15



**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Vernede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

**SA JOSEPH COSTAMAGNA** & **ROXIM**  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille



**Insertion générale - Vue Nord-Ouest**

25/10/21  
échelle(s)

**PC.06-1**





Voir repérages sur plan PC 02-1



**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Vernede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

**SA JOSEPH COSTAMAGNA** &  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens



**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

**TECHNI**  
ARCHITECTURE

265 av. de Mazargues 13008 Marseille



**Photographies environnement proche**

25/10/21

échelle(s)


**PC.07**



*Vue aérienne  
depuis le Nord-Est*




*Vue aérienne  
depuis le Sud-Ouest*

 Unite foncière totale  
= 83 197 m<sup>2</sup>

 Emprise du projet  
de logements  
= 28 982 m<sup>2</sup>

 Emprise ER 97b

 Emprise Tranche  
ultérieure

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Vernede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

**SA JOSEPH COSTAMAGNA** &   
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens

  
**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

  
**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

**Plan de division primaire**

25/10/21

échelle(s)  
1:1500

**PC.32-1**



7  
1 548 m²

1  
2 227 m²

2  
2 027 m²

3  
1 215 m²

5  
7 568 m²

6  
1 497 m²

4  
1 561 m²

8  
11 341 m²



Emprise du projet de logements  
= 28 982 m²



Emprise ER

N° Parcelle	N ° Tranche	
1	3	Batiments 4-5 (sociaux)
2	4	Batiment 1 (libre)
3	5	Batiment 2 (libre)
4	6	Batiment 3 (libre)
5	7	Extérieurs et espaces communs
6	8	Extérieurs et espaces communs
7	1	Voie d'accès (sur ER)
8	2	Espace boisé classé et maisons existantes



PERMIS DE CONSTRUIRE  
Le Colombier  
493 - 699 Rue de la Vernede Fréjus 83370

maîtres d'ouvrage :

SA JOSEPH COSTAMAGNA &  **ROXIM**  
Quartier "La Tuilière"  
83 480 Puget sur Argens

  
**ROXIM MANAGEMENT**  
448 rue de la Roqueturière  
Espace Club 7- 34090 Montpellier

maître d'œuvre :

  
**TECHNI**  
ARCHITECTURE  
265 av. de Mazargues 13008 Marseille

Plan de division et réalisation en tranches

25/10/21

échelle(s)  
1:1500

PC.32-2