

Notice descriptive

1. L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS (en indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants)

DÉLIMITATION

Le terrain est implanté au Nord Ouest de la commune d'Antibes à proximité du chemin Magnique. L'emprise du terrain est délimitée au Sud par la voirie publique (chemin Magnique) et à l'Est, Ouest et Nord par de l'habitat. L'accès se fait depuis la voirie publique par une voie d'environ 3m de large avec un rétrécissement ponctuel inférieur à 3m à cause du bâti déjà existant.

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

Surface et topographie :

Le terrain a une superficie de 2700m² mais l'aménagement concerne seulement 2180m² (dont 430m² de voirie) avec un reliquat bâti de 520m².

Le terrain est en forte pente en direction du nord avec une variation d'altitude allant de 85,59m à 74,61m NGF.

Assainissement :

Deux raccordements distincts aux collecteurs doivent être réalisés, l'un pour les eaux pluviales, l'autre pour les eaux usées.

Les eaux pluviales seront raccordées au regard existant .

En ce qui concerne les eaux usées, le branchement sera effectué sur la servitude de passage de la canalisation.

P.L.U.:

Le terrain est situé en zone UDb. Le règlement appliqué est celui de la zone UD
Le C.O.S. applicable à la zone est de 20% permettant la construction de 436 m² de surface de plancher sur l'ensemble des lots.

État parcellaire d'origine :

L'ensemble du terrain d'origine situé en section DO est composé uniquement de la parcelle 52 .

Environnement paysager et architectural :

Le lotissement est dans une zone pavillonnaire assez ancienne.

2. LE PROJET ET SON INSERTION DANS LE SITE

a) L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Le projet d'aménagement d'habitation prévoit la réalisation de 3 lots au maximum destinés à la construction d'habitations. Cette opération vient en continuité immédiate d'une zone déjà urbanisée avec un caractère pavillonnaire.

b) COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

Le projet constitue une extension du secteur bâti autour du chemin Magnique. Il comprend :

- 2 places de stationnement privative par lot conformément au PLU
- Un local poubelle collectif

c) ORGANISATION ET AMÉNAGEMENT DES ACCÈS AU PROJET

L'accès au lotissement se fera par l'accès déjà existant par le chemin Magnique.

La voirie d'accès aura une emprise de 5m avec un rétrécissement ponctuel à 3m au niveau du bâti du reliquat.

Elle sera en impasse, aboutissant à une place de retournement qui distribuera les 3 lots.

La chaussée sera une voirie légère adaptée à la circulation à très basse vitesse des véhicules léger des particuliers. La voie sera délimitée par les clôtures des lots ainsi que celle de la parcelle voisine. Il n'y aura pas de trottoir et les places de parking sont prévues à l'intérieur des lots (2 par lots).

d) CONSTITUTION DE LA VOIRIE

solution 1 : Géotextile en fond de forme, GNT calcaire 0/31.5 sur une épaisseur de 0.40m et une couche de roulement en BBSG (Béton Bitumineux Semi Grenu) 0/10 sur une épaisseur de 0.05m

solution 2 :un géotextile en fond de forme, GNT calcaire 0/31.5 sur une épaisseur de 0.35m, GB (Grave Bitume) 0/15 sur 0.08 d'épaisseur et une couche de roulement en ECF (Enrobé Coulé à Froid). Soit une épaisseur totale de 0.45m pour ces deux solutions.

e) TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DU PROJET

Les typologies de clôture et les modes de traitement resteront simples et seront traités par le propriétaire dans un esprit compatible avec les propriétés voisines.

Au droit des voies publiques, les clôtures seront constituées par un mur plein de 0.50 m. de haut maximum, surmonté éventuellement d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade, la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1.50 m.

En limite séparative de propriété les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille tendu entre potelets montés ou non sur un mur bahut. La hauteur du mur bahut sera limitée à 0.50 m, l'ensemble ne devra pas excéder 1.50 m.

f) ÉQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF ET NOTAMMENT CEUX LIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS

Le projet prévoit seulement 2 places de parking privative à l'intérieur des lots. Il est prévu un local de stockage collectifs des ordures ménagères à l'entrée du lotissement. Deux containers pour le tri sélectif (papier, plastique et verre) seront mis en place dans le cadre de cette opération.

g) RESEAUX SECS :

Tous les lots seront raccordés aux réseaux électricités, de gaz et de téléphone par des réseaux nouveaux qui seront réalisés par le lotisseur à partir des réseaux existants.