

DÉPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DU REVEST LES EAUX
Permis d'aménager
« LE REGATTA »
NOTICE DESCRIPTIVE
Pièce PA2

PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL

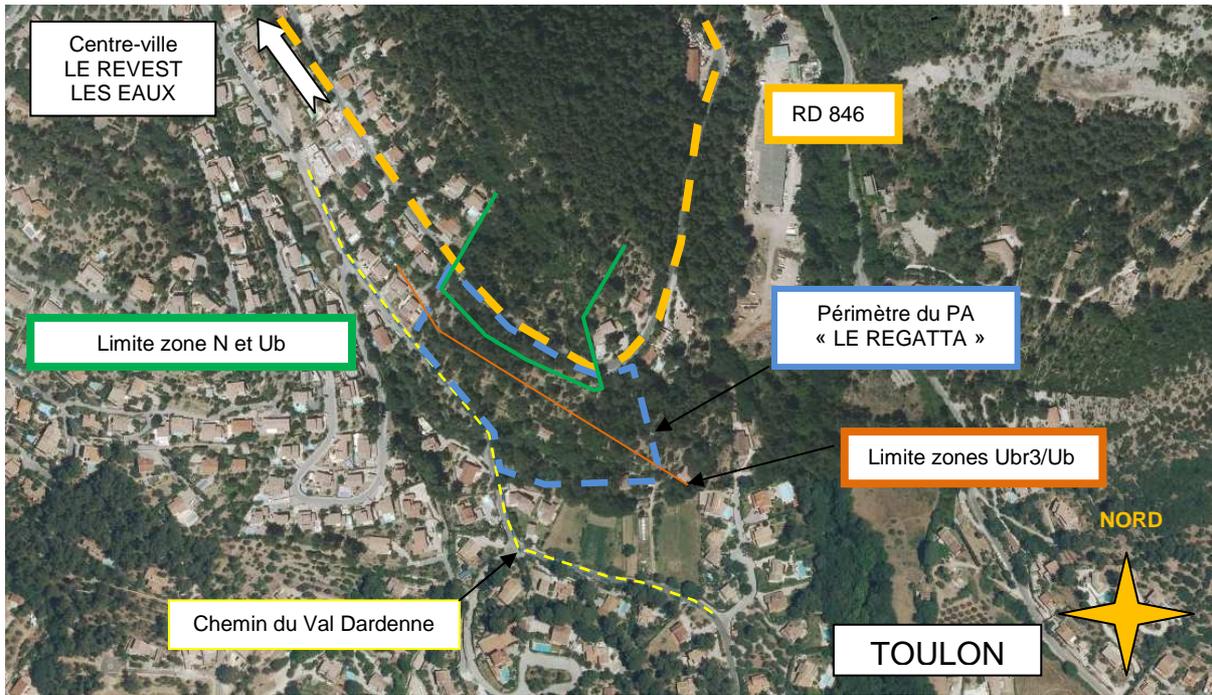
Situation

Le terrain objet de la présente demande est situé sur le territoire de la commune du REVEST LES EAUX, au lieu-dit « La Gardanne », au Sud du centre-ville. Il est bordé par la RD 846 (route du colombier) au Nord et par le chemin du Val Dardenne au Sud-Ouest.

Accès du lotissement

L'accès au terrain se fait depuis le chemin du Val Dardenne.

Cet accès est existant et sera réaménagé dans le cadre des travaux du lotissement



VUE D'ENSEMBLE

Cadastre

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager est cadastré Section AH n° 88 pour partie et présente une superficie apparente de 13 533m².

Caractéristiques

Le terrain concerné par le projet était anciennement un terrain agricole, complanté en oliviers.

De cette oliveraie subsiste de nombreux sujets plus que centenaires.

Il est actuellement inculte, en situation de friche, avec quelques pins d'une trentaine d'années maximum.

D'un point de vue topographique, le terrain est constitué d'un ensemble de restanques en pierres sèches, en mauvais état, orientées plein Sud.

La pente maximale est de 17%.

Une ancienne bastide est implantée en partie centrale et a été habitée jusqu'à une période très récente. Elle sera démolie ainsi que ses annexes dans le cadre des travaux d'aménagement de ce lotissement.

Urbanisme

La propriété, considérée dans son ensemble est située sur 2 zones :

- Une partie de 1765 m² en bordure de la route du colombier classée en zone N.

Cette partie est exclue de la présente demande de permis d'aménager.

Néanmoins, les lots 17 à 25, limitrophes, seront attributaires de la partie au droit de chaque lot dans le prolongement de leur limite et jusqu'en bordure de la route du colombier.

- L'autre partie de 13533m² située en zone Ub fait l'objet de la présente demande.

La partie Sud de l'opération est sous classée Ubr3.

La propriété, dans sa partie hors permis d'aménager en bordure de la route du colombier, est concernée par l'emplacement réservé n°3 prévu au PLU.

Voisinage proche

Les propriétés mitoyennes au projet de permis d'aménager sont :

- Au Sud
 - AR N° 356: M. MUSSO Francis
 - AR N° 359: M. et Mme RUIZ Olivier
 - AR N° 312 : M. et Mme MAHE Yves
 - AR N° 311: Mme. IMPAGLIAZZO Magali
 - La voie communale dite « chemin du val dardenne »
- A l'Ouest
 - AH N°108 : M. JAGET Gilbert
 - AH N°79 : M. CLARAMUNT Pierre
- Au nord
 - une partie de la propriété située en zone N exclue de l'assiette du lotissement mais qui sera attribuée à chaque acquéreur de lot au droit de son lot jusqu'à la limite de la voie dite « route du colombier ».
- A l'Est
 - AH N°58 : M. MUSSO Ange

PRÉSENTATION DU PROJET

Description des aménagements

Le projet d'aménagement porte sur la création de 25 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

Les lots seront desservis par une voie centrale ayant une largeur minimale de 5.00 mètres.

Sa partie terminale sera équipée d'une aire de retournement conforme aux normes pompiers.

Les terrassements réalisés à l'occasion de la création de la voie seront minimisés au maximum.

Les parties en déblais seront masquées en partie ou en totalité par des murs de soutènement tels que figurés sur le plan des travaux et le plan de composition.

Ils présenteront une hauteur unique de 2.00 mètres à partir du niveau fini de la voie.

Afin de garantir la cohérence et la qualité d'exécution, ces murs, implantés dans les lots, seront réalisés par le lotisseur dans le cadre du permis d'aménager.

Sur les parties en remblais le long des places visiteurs et des parkings privatifs non-clos, des murs de soutènements seront réalisés si une nécessité technique l'impose, notamment en raison des contraintes architecturales des projets de construction des acquéreurs de lots.

Ils seront revêtus d'un enduit mécanique réalisé au sable de Ste Anne.

Composition des aménagements nouveaux

L'aménagement de la voie sera réalisé au plus près du terrain naturel pour sa plus grande partie et avec une pente maximale de 15%.

Les murs de soutènement sont décrits ci avant.

Le lotissement sera raccordé au réseau communal d'assainissement des eaux usées, d'eau potable et des eaux pluviales existants sous la chaussée du chemin du Val Dardenne.

Le choix concernant le parti d'aménagement retenu a été dicté par les aménagements environnants existants ainsi que le règlement de la zone Ub.

Les espaces verts communs, représentant 15% de la superficie de l'assiette du lotissement, seront composés de:

- Un espace important (1) implanté au Sud du lotissement, agrémentant l'entrée du lotissement et qui supportera l'implantation du bassin de rétention des eaux pluviales d 160 m3 et l'aire de jeux de 125 m2.
- Quatre moins importants, deux situés à l'extérieur et à l'intérieur du virage en épingle (2 et 3), un au Nord-Ouest du lotissement (4) au droit de l'aire de retournement et un dernier (5) situé à gauche de l'entrée du lotissement...

Une aire de jeu sera insérée dans l'espace vert situé au Sud (1) et présentera une superficie de 125 m2. Soit un rapport de 5m2 par logement.

Espaces communs du lotissement

Les espaces communs sont constitués par la voie, les parkings visiteurs et les espaces verts.

La voie sera éclairée par un dispositif d'éclairage constitué de 13 candélabres.

Dans sa partie terminale une placette de retournement dans laquelle s'inscrit une aire de retournement aux normes « pompiers » permettra aisément aux véhicules de manoeuvrer.

La chaussée sera revêtue d'un enrobé dense silico-calcaire.

Les réseaux secs et humides seront disposés sous la voie projetée et assureront la viabilité des 25 lots. Ils seront amorcés jusqu'en limite des lots.

Le lotisseur aménagera 25 emplacements de stationnements pour visiteurs dans les espaces communs. Ces emplacements sont répartis sur toute la longueur de la voie de desserte.

L'emplacement et les dimensions des aires de stationnement privatives non closes sont mentionnés sur les pièces graphiques du dossier.

Dans le cadre de la mise en place de la collecte des ordures ménagères, un dispositif enterré sera réalisé à l'entrée du lotissement suivant les prescriptions de la Commune du REVEST.

Servitudes grevant le lotissement

Néant

Servitudes au profit du lotissement.

Néant

Servitudes grevant les lots.

- Le lot 2 sera grevé d'une servitude d'aqueduc souterrain destinée au passage d'une canalisation d'assainissement d'eaux usées ainsi qu'une canalisation d'eaux pluviales au profit du lotissement.
- Les lots 14 et 15 seront grevés d'une servitude d'aqueduc souterrain destinée au passage d'une canalisation d'assainissement d'eaux usées au profit du lotissement.
- Les lots 16 et 17 seront grevés d'une servitude d'aqueduc souterrain pour la mise en place d'une canalisation d'assainissement d'eaux pluviales destinée à évacuer les eaux provenant de la RD 846.

Cette canalisation, après traversée du chemin du val dardenne se raccordera sur un ruisseau de quartier existant sur la parcelle cadastrée section AH N°90.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

La voie de desserte du lotissement présente une largeur minimale de 5.00 m. Elle sera bordée dans sa première partie et sur le côté droit, par les stationnements visiteurs et les stationnements privatifs non clos formant les entrées de lots, des deux côtés dans sa deuxième partie.

Les lots ont été établis en fonction de la topographie des lieux dans le respect des habitations avoisinantes existantes.

La déclivité du terrain permet de minimiser au maximum les vis-à-vis entre le voisinage proche et les futures constructions.

Les zones d'implantation du corps principal des constructions devront respecter les dispositions du règlement de la zone Ub du PLU.

Le règlement du lotissement précise certaines dispositions.

Constructions, clôture et végétation

Le parti d'aménagement retenu est conforme au règlement de la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune du Revest les Eaux.

Ce parti d'aménagement et notamment l'aspect architectural des futures constructions, passe par un certain nombre de contraintes et d'obligations qui prennent une forme réglementaire.

Cette réglementation est traduite par le plan de composition d'ensemble et par le règlement du lotissement qui précise certaines dispositions du règlement de la zone Ub du PLU.

Afin de garantir la cohérence architecturale, le lotisseur s'engage à mettre en œuvre les dispositions suivantes :

- Aide à la conception et visa de contrôle préalable au dépôt de la demande de permis de construire par un Architecte désigné par le lotisseur.

Ces dispositions seront inscrites dans le cahier des charges du lotissement.

Cession à la Commune

Sans objet

Fait à HYERES, le 28 Octobre 2014

Sté FONCIERE INVESTISSEMENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line that curves slightly at the top.

Mr CANANZI Jean Manuel