

**MATTEO
GENNARI**
ARCHITECTE

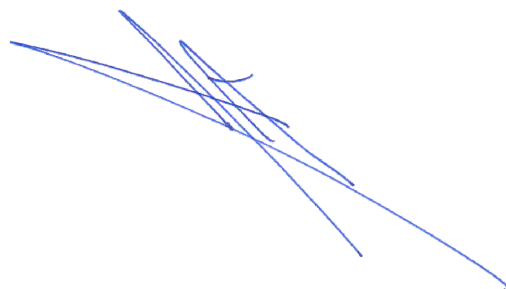
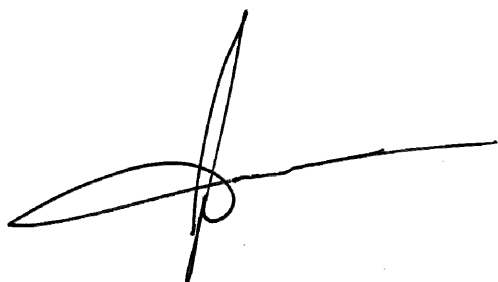
5 rue Lieutenant Colonelli
0 6 3 1 0 Beaulieu sur mer
T: +33 09 . 72 . 50 . 65 . 93
T: +33 09 . 72 . 50 . 65 . 94
M: +33 06 . 07 . 44 . 64 . 80
www.matteogennari.com

Avril 2023

<u>Commune</u> :	FALICON- 06950
<u>Cadastre</u> :	SECTION AD 18/20/21/22/23/24/27/28
<u>Dossier</u> :	Creation d'un ecoquartier de 11 lots (Maisons individuelles et maisons en ligne)
<u>Terrain</u> :	Route du Mont Chauve 06950, Falicon
<u>Demandeur</u> :	CGBS MIRAMAR 11 Rue Saint François de Paule 06300 NICE

PC 4

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET



1 – PRESENTATION DE LA PROPRIETE CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE

- La propriété constituant l'assiette foncière de la présente demande de permis de construire est située sur la commune de Falicon – Route du Mont Chauve, 06950 Falicon
- La superficie cadastrale de l'assiette foncière est constituée par :
 - Les Parcelles AD 18/20/21/22/23/24/27/28 .

La surface totale de l'assiette foncière est : 15784 m²

- Le projet se trouve dans la zone UFc1 du PLU de Falicon :
- Sur le terrain est présente une maison dans la parcelle AD20, qui sera conservée.

2 – PRESENTATION DU PROJET

Le projet prévoit la réalisation de 12 maison individuelles (plus 1 maison existante), desservies par une nouvelle voie privée.

Compte tenu de la topographie du terrain, des contraintes d'espaces verts et d'emprise au sol, le projet a été étudié de la manière suivante :

- Les maisons individuelles situées dans la partie supérieur du terrain seront disposées sur trois niveau :
Un niveau d'accès avec parking enterré accessible depuis la nouvelle voie.
Un niveau contre terre avec la zone jour orienté vers l'Est
Un niveau avec la zone nuit orienté Est – Ouest
- Les maisons en ligne situées dans la partie inférieure du terrain seront disposées sur deux niveau :
Un niveau d'accès avec la zone nuit orienté Est – Ouest. Le stationnement se fera entre chaque bloc de maisons et sera abrité par une pergola métallique.
Un niveau inférieur contre terre avec la zone jour orienté vers l'Est
- Les maisons individuelles situées dans la partie inférieure du terrain seront disposées sur deux niveau :
Un niveau d'accès avec la zone nuit orienté Est – Ouest. Le stationnement se fera au nord de chaque maisons et sera abrité par une pergola bois.
Un niveau inférieur contre terre avec la zone jour orienté vers l'Est

Les remblais et déblais ont été étudiés afin de permettre la création de la nouvelle voie et d'éviter trop de mouvements de terre et de transport.

L'architecture intègre éléments propre de l'architecture traditionnelle comme les toitures en pente en tuile canal et les garde-corps métalliques à barreaudage avec des éléments plus contemporain comme des grands balcons, terrasses, pergola et caquette que mieux répondent aux nouvelle façon d'habiter.

3 – ACCES ET VOIRIE

Le projet est accessible par la Route du Mont Chauve – 06950 FALICON.

L'accès au terrain est reculé avec deux pans coupés de 45° afin d'aider la sortie des véhicules.

La nouvelle voie d'accès sera aussi utilisé comme accès pompier. Elle aura une pente maximale de 15% et une largeur minimale de 3m50. Le braquage intérieur sera de 11m minimum et une raquette de retournements est prévu dans la partie finale.

4 – ELECTRICITE - TELEPHONE - EAU POTABLE - EAU POTABLE

Le projet prévoit la création de branchements électriques, des arrivées ERDF, EAU POTABLE et réseaux ORANGE. Il sera prévu un local Transfo erdf en limite de propriété

5 – EAUX USEES

Le projet prévoit un raccordement direct au réseau d'eaux usées de la ville. Une station de relevage est prévue à la fin de la nouvelle voie avec siphon disconnecteur

6 – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront traités par infiltration dans le terrain. Un bassin de rétention de 210 m3 rassemblera l'ensemble des eau pluviales de la voirie et des villas.

Le bassin de rétention sera réalisé sous la chaussée avec les dimensions suivantes : 3.6 H x 5 x 12 m.

7 – EMPRISE AU SOL

Règlement : Emprise au sol 10 % de la surface du terrain en UFc1 soit : 1578.4 m²
L'emprise au sol du projet est 1411 m²

8 – ESPACES VERTS LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie des espaces verts de pleine terre exigés correspond à 75% de la surface du terrain en zone UFc1 soit : **11838 m²**

La superficie des espaces verts de pleine terre du projet est **11841 m²**

Dans le spécifique, le projet prévoit les modifications suivantes :

Arbres présents sur le terrain avant le projet : 85 repérés sur le plan géomètre, plus une zone boisée située en limite de la voie publique.

Arbres à supprimer lors du projet : 54

Arbres à planter : 111

Le projet prévoit de revégétaliser la propriété par la plantation de nouveaux arbres et plusieurs types d'arbustes.

9 – SURFACE DE PLANCHER

Le projet prévoit la réalisation de 12 maisons sur deux niveaux habitables.

SDP maisons Lots 1, 2 et 3 : 165.35 m² x 3 = 496.05 m²

SDP maisons Lots 4, et 5 : 132.51 m² x 2 = 265.02 m²

SDP maisons en ligne Lot 6 : 118.90 m² x 3 = 356.70 m²

SDP maisons Lots 7, 8, 9 et 10 : $162.63 \text{ m}^2 \times 4 = 650.52 \text{ m}^2$

TOTAL SURFACE DE PLANCHER TOTALE : 1768.29 m^2

10 – REPARTITION DES LOGEMENTS et LOTS

La typologie des maisons est réparties de la façon suivante:

LOT 1 : T5	surface LOT : 832.47 m^2
LOT 2 : T5	surface LOT : 916.16 m^2
LOT 3 : T5	surface LOT : 1010.16 m^2
LOT 4 : T4	surface LOT : 1048.20 m^2
LOT 5 : T4	surface LOT : 1588.95 m^2
LOT 6 : T4 x 3	surface LOT : 2259.06 m^2
LOT 7 : T5	surface LOT : 997.93 m^2
LOT 8 : T5	surface LOT : 973.79 m^2
LOT 9 : T5	surface LOT : 994.90 m^2
LOT 10 : T5	surface LOT : 1074.47 m^2
LOT 11 : maison existante	surface LOT : 399.06 m^2

11 – STATIONNEMENT

1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m^2

12 logements = 12 places de stationnement

SDP= 1768.29 m^2

$1768.29 \text{ m}^2 / 60 \text{ m}^2 = 29.47$ (30) places de stationnement

$12 + 30 = 42$ places de stationnement

Le projet prévoit 43 places de stationnement

12 – CLOTURES

Le terrain sera clôturé selon bornage.

La clôture sera constituée de filets rigides d'une hauteur totale maximum de 2 m.

Les clôtures seront végétalisées avec des haies vives composées de plusieurs types de plantes : laurier rose, laurier sauce, arbousier, jasmin glycines, etc.

13 – MATERIAUX EMPLOYES - TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS

Les façades seront composées comme suit :

– Couleurs des façades :

- Le niveau inférieur contre terre sera traité comme un soubassement avec une finition béton de site texturé de teinte gris.

- Le niveau supérieur sera réalisé en terre crue en utilisant la terre du site.

– Menuiseries extérieures :

Les ouvertures privilégieront la hauteur plutôt que la largeur. Les menuiseries seront en aluminium thermolaqué teinté gris anthracite.

– Métallerie :

Les éléments métalliques comme garde-corps à barreaudage, pergola et éléments verticaux, seront de teinte gris RAL 9005.

– Volets roulant :

Sont prévus des volets roulants en aluminium, couleur gris anthracite RAL 7021.

– Toiture :

Les toitures seront en tuile canal. Seront à quatre pentes pour les maisons individuelles et à deux pentes pour les maisons en ligne. Des panneaux photovoltaïques sont prévus sur toutes les toitures avec orientation Est.

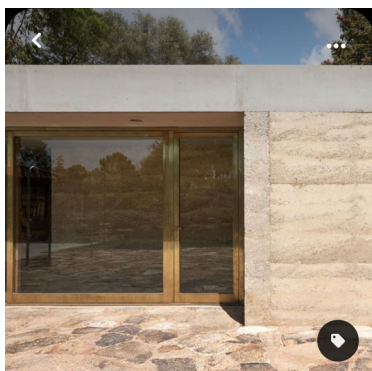
– Mur de soutènement :

Les murs de soutènements seront revêtus en pierres du pays.

– Portail d'accès voiture :

Le portail sera en fer galvanisé peint, couleur gris anthracite. Des murs en terre crue pisée permettront la fixation.

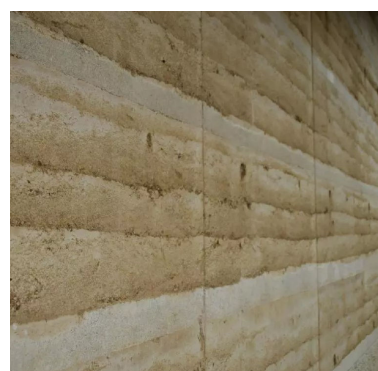
La terre sur site sera utilisée comme véritable matériau de construction. Elle sera déclinée en plusieurs façons :



Béton de site



Brique



mur en terre crue pisé