

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES (06)

COMMUNE DE BIOT

Boulevard de la Source
Lieu-dit : « Bois Fleuri Ouest »

Cadastre : Section AV n°70p, 72, 73 et 176

**DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER**

LOTISSEMENT LE CLOS DES TAMARINS

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

Chapitre 1 - Présentation du terrain initial et de ses abords

A. Assiette foncière et description générale du terrain et de ses abords

La propriété de Monsieur BOURG Pierre, objet du présent permis d'aménager, a comme assiette foncière, sur la Commune de BIOT, la totalité des parcelles cadastrées section AV n°72, 73 et 176 ainsi que la partie Sud de la parcelle AV n°70.

La propriété bâtie, surplus Nord de cette parcelle, est hors lotissement.

La superficie indicative du lotissement après arpentage et avant bornage contradictoire avec les riverains est de 7 365 m² (cf. plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords – Pièce PA3).

Le terrain est situé dans la pointe Nord-Ouest de la commune de Biot, au Lieu-dit « Bois Fleuri Ouest », limitrophe de la commune de Valbonne. Il s'insère dans un quartier résidentiel, principalement destiné à l'accueil d'un habitat individuel pavillonnaire.

Entièrement végétalisé à l'exception de la voie privée existante avec trottoir en limite Ouest du projet, le terrain est couvert de taillis (chênes et pins), sans être classé en zone Naturelle EBC (Espace Boisé Classé).

Son accès se fait depuis le Boulevard de la Source, puis par la voie privée existante avec trottoir en limite Ouest de projet, voie qui permet également d'accéder à l'EHPAD « Les Restanques de BIOT » et au lotissement riverain « Le Clos de la Veirière ».

Entourée de propriétés privées construites de maisons isolées avec ou sans piscine, la propriété présente les caractéristiques topographiques suivantes :

- une pente principale orientée du Nord vers le Sud de 13% environ ;
- une pente moins marquée, d'Ouest en Est, de 8% environ.

B. Le terrain et le PLU

L'emprise foncière objet du présent permis d'aménager est entièrement située en zone UEa du PLU en vigueur approuvée le 06/05/2010 sur la Commune de BIOT (modification n°5 approuvée le 08/12/2016).

C. Surface de plancher disponible

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) a récemment modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Une surface de plancher de 1720 m² maximum est néanmoins fixée au total sur le lotissement.

D. Les servitudes existantes

L'accès au terrain objet du présent permis d'aménager se fait via une servitude de passage existante, de 5m de largeur minimum, grevant la parcelle cadastrée section AV n°106 au bénéfice des propriétés BOURG et CONTET selon acte notarié établi par Maître BLANCHARDON en date du 26 mars 1963.

E. Le terrain et les risques naturels

Quatre types de risques naturels ont été identifiés sur la commune de Biot :

- Risque Inondation (approuvé le 29/12/1998) : le terrain n'est pas concerné.
- Risque incendie de forêt (approuvé le 23/06/2008) : le terrain est situé en zone bleu foncé B1a (danger modéré à prescriptions particulières).
- Risque Retrait/Gonflement des sols argileux (approuvé le 27/01/2012) : le terrain est situé en aléa faible.
- Risque Séisme : l'ensemble de la commune de Biot est situé en zone 3 (sismicité modérée).

F. Les réseaux

Concernant les réseaux, le terrain est desservi en eau potable, en électricité et en téléphone par la voie privée existante en limite Ouest du projet.

Un réseau privé d'assainissement des eaux usées est également disponible sous cette voie privée, réseau raccordé en aval au réseau public d'assainissement. Le lotissement sera donc raccordé à ce réseau.

En revanche, aucun réseau public d'évacuation des eaux pluviales n'existe à proximité du projet. Mais un vallon naturel est présent en aval du projet, au Sud du terrain. L'exutoire du bassin de rétention des eaux pluviales des voiries du lotissement sera donc dirigé dans ce vallon.

Chapitre 2 – Présentation du projet

A. Aménagement du terrain

De façon générale, les aménagements ont été conçus de façon à préserver au maximum la végétation et les éléments paysagers existants. La délimitation des lots a, en particulier, été directement inspirée du profil du terrain naturel de façon à minimiser les mouvements de terre nécessaires à la viabilisation des lots ainsi qu'aux constructions futures.

Les arbres existants sur l'emprise de la voirie (une vingtaine de chênes et quelques pins) seront abattus et dessouchés.

B. Composition et organisation du projet

L'opération d'aménagement prévoit la création de huit lots à bâtir (cf. plan de composition du projet – Pièce PA4) :

- sept lots seront destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation, avec annexes et piscine, sur des parcelles de 600 m² à 717 m² de superficie ;
- le lot 1 sera destiné à la construction de bâtiments à usage de logement locatif social, avec annexes sur une parcelle de 1 082 m² de superficie.

Les constructions qui seront réalisées ultérieurement sur l'emprise des lots feront l'objet de permis de construire et seront édifiées de façon à s'intégrer au profil du terrain naturel (cf. pièce PA.9 : Hypothèse d'implantation des bâtiments).

C. Accès au lotissement

La voie privée existante avec trottoir en limite Ouest du terrain permet aujourd'hui l'accès à l'EHPAD « Les Restanques de BIOT » ainsi qu'au lotissement « Le Clos de la Veirière » et à la propriété CONTET.

L'accès au lotissement se fera depuis cette voie privée, par création d'un nouvel accès sur cette voie.

D. Description des voies, aires de stationnement et accès aux lots

L'accès au lot 1 se fera directement depuis la voie privée avec trottoir existant en limite Ouest du terrain.

Pour desservir les sept autres lots, une nouvelle voie privée de 5 m de large à double sens de circulation sera créée, avec portail d'accès automatisé, rayons de giration de 6 m, Té de retournement réglementaire et bordures de type A2.

Des aires de stationnement visiteurs, au nombre de dix, seront également créées le long des voies privées (voir leur emplacement sur la pièce PA4, plan de composition du lotissement).

Les emprises de la voie et des aires de stationnement visiteurs du lotissement sont entièrement situées sur l'assiette foncière du lotissement, en parties communes.

Une servitude de passage est créée sur cette voie au profit du lot bâti (hors lotissement) pour en permettre l'accès depuis le Sud.

La surface imperméabilisée totale créée pour le lotissement s'élève à 1 004 m². Les zones dédiées à la circulation seront traitées en enrobé noir.

Sur chacun des 8 lots à bâtir, le nombre d'emplacements de stationnement privés sera déterminé en respectant les prescriptions du PLU en vigueur.

Les accès à chaque lot ont été positionnés sans possibilité de les modifier. Ils seront créés par le lotisseur pour permettre l'accès piéton sur chaque lot privé.

E. Servitudes à créer

Les servitudes suivantes devront être créées dans le cadre de ce lotissement (voir plan de composition, pièce PA4) :

- servitude de passage à créer, la plus étendue, grevant le lotissement au profit du surplus bâti de propriété (S = 1129 m², emprise selon hachures bleues repérées S1 sur le plan PA4) ;
- servitude de passage de réseaux en tréfonds à créer, grevant le lot 1 au profit du lotissement (S = 79 m², emprise repérée S2 selon aplats orange sur le plan PA4) ;
- servitude de passage de réseaux en tréfonds à créer, grevant le lot 2 au profit du lotissement (S = 87 m², emprise repérée S3 selon aplats rose sur le plan PA4) ;
- servitude de passage de réseaux en tréfonds à créer, grevant le lot 3 au profit du lotissement (S = 44 m², emprise repérée S4 selon aplats bleu sur le plan PA4) ;
- servitude de passage de réseaux en tréfonds à créer, grevant la parcelle AV.177 (propriété CONTET) au profit du lotissement (S = 37 m², emprise repérée S5 selon hachures roses sur le plan PA4).

Ces servitudes devront être régularisées par acte notarié.

Nota : L'emprise des servitudes à créer sera à actualiser après réalisation des travaux de viabilisation du lotissement.

F. Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Aucun aménagement destiné à clore le lotissement ne sera réalisé par le lotisseur. Les travaux de clôture de chacun des lots privés seront réalisés à la charge du ou des co-lotis concernés, en respectant les prescriptions du PLU en vigueur.

G. Description des espaces verts collectifs et privés

1/ Espaces communs :

Tous les arbres situés sur l'emprise de la future voie privée du lotissement seront abattus et dessouchés, avec évacuation des souches en décharge agréée.

Les 267 m² d'espaces verts collectifs du lotissement seront plantés à raison de 3 unités par m² environ à l'aide des espèces suivantes (voir figures 1 à 3) : *Juniperus rampant* ; *Dimorphoteca* ; *Loropetalum chinensis* (parties ombragées seulement).

De plus six chênes seront plantés le long de la voie du lotissement, face aux lots 5 et 6, afin de masquer l'enrochement présent sur la propriété riveraine (parcelle AV.71) en bordure du projet. Ils seront doublés par la plantation d'une haie de lauriers saucé (1 u/mL) afin de masquer la partie basse de l'enrochement.

2/ Espaces privatifs :

Une douzaine de chênes seront également plantés par le lotisseur sur l'emprise des lots privatifs n°7 et 8, le long de la limite Nord de ces lots, dans une bande comprise entre 2m et 3m de cette limite, ceci afin de masquer l'enrochement présent sur la propriété riveraine (parcelle AV.71). Ces chênes seront doublés par la plantation par le lotisseur d'une haie de lauriers sauce (1 u/mL) afin de masquer la partie basse de l'enrochement riverain.

Aucun autre aménagement des espaces verts privatifs ne sera réalisé par le lotisseur.

Afin de respecter, en globalité sur le lotissement, les 60% d'espaces verts plantés imposés par le PLU en vigueur dans la zone, les co-lotis devront respecter sur l'emprise de leur lot les superficies minimum d'espaces verts plantés privatifs indiqués dans le tableau détaillé dans l'article 2.13 du règlement du lotissement (voir pièce PA10).



Figure 1 : *Juniperus rampant*



Figure 2 : *Dimorphoteca*



Figure 3 : *Loropetalum chinensis*
(parties ombragées seulement)

H. Equipements à usage collectif

En bordure de la voie privée existante, à l'entrée du lotissement, un enclos pour containers à ordures ménagères sera construit pour les 8 lots à bâtir créés dans le cadre du présent permis d'aménager. Ce local sera construit en parpaings creux recouverts sur les deux faces d'enduit ton pierre (RAL 1015). Le ramassage des ordures ménagères du lotissement se fera uniquement depuis cet enclos.

A proximité de ce local seront installés les équipements communs suivants :

- un bloc de 8 boîtes aux lettres ou plus sur pieds métalliques (voir figure 4),
- une borne à incendie alimentée par un diamètre 100 permettant d'assurer la sécurité incendie du site ;
- le compteur général d'eau potable du lotissement
- ainsi qu'un coffret de coupure ERDF si nécessaire.

Un portail automatisé (voir figure 5) permettant d'isoler les sept lots à bâtir individuels du lot destiné aux logements sociaux sera également installé par le lotisseur à proximité de l'entrée du lotissement.

Sous la voie du lotissement à créer, positionné à l'angle Sud-Est du projet, un bassin de rétention collectif des eaux pluviales de 100 m³ va être réalisé. Il a été dimensionné pour compenser les imperméabilisations du sol liées aux voiries créées dans le cadre de ce permis d'aménager, soit 1004 m² (100 l/m²) et sera précédé d'un séparateur à hydrocarbures. Après ajustage, les eaux en sortie de bassin seront évacuées vers le vallon naturel présent en aval du projet (côté Sud, sur la propriété riveraine : propriété CONTET, cadastrée section AV n°177).

Par ailleurs, sur l'emprise de chaque lot privatif, un bassin de rétention individuel de 30 m³ pour le lot 1, et 15 m³ pour les autres lots, correspondant à un forfait de 300 m² imperméabilisés pour le lot 1 et 150 m² pour les autres lots, sera réalisé par le lotisseur et raccordé vers le vallon naturel présent en aval du projet (côté Sud, sur la propriété riveraine : propriété CONTET, cadastrée section AV n°177).

Chaque co-loti aura à charge de récolter les eaux pluviales liées à ses constructions et les diriger vers ce bassin individuel prévu par le lotisseur. Si, dans le cadre de son permis de construire, le nombre de m² imperméabilisés dépassait le forfait prévu par le lotisseur pour son lot, le co-loti devra réaliser un bassin complémentaire ou toute autre solution agréée par les services techniques de la Ville de BIOT.



Figure 4 : type de bloc de boîtes aux lettres qui pourra être installé



Figure 5 : type de portail automatisé qui pourra être installé

Chapitre 3 – Constitution du dossier

Le dossier est composé de treize pièces identifiées PA1 à PA10, PA12, PA16, et PA17-18-19 selon le bordereau de dépôt des pièces joint à une demande de permis d'aménager, ainsi que de deux annexes.

Un sommaire portant le numéro PA0 récapitule l'ensemble des pièces composant le dossier.

BIOT, le 16/08/2017
Le lotisseur et propriétaire,
M. BOURG Pierre

