



ATELIER D'ARCHITECTURE ARCHIGAME

PC
4

Antibes, le 18 Janvier 2019

Chemin de Clavary
Lieu-dit : « Les Bertrands »
06810 Auribeau-sur-Siagne

18 JAN. 2019

PC 00600718 E 0022

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

Le terrain est situé à Auribeau-sur-Siagne le long du chemin de Clavary dans un tissu urbain hétérogène et boisé composé d'un projet de bâtiments collectifs en R+3 et R+4 partiel et de villas en R+1.

La superficie totale du terrain est de 21 760 M² cadastré section AI N°203,204,205,244 et 245.

I-ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain accuse un important dénivelé du Sud au Nord d'environ 27 mètres. Le point le plus haut étant au Sud Est. La parcelle est actuellement vierge de toute construction.

II- PRESENTATION DU PROJET

Le permis de construire a pour objet la construction, au nord du terrain, de deux bâtiments d'habitation en R+3 et R+4 partiel. Au sud du terrain (en contre-haut), des villas type bastides et des villas jumelées complètent l'ensemble.

Le bâtiment A accueillera un CCAS de 500 M² au rez-de-chaussée.

Les deux bâtiments (A et B) accueilleront 91 logements dont 10 T1, 38 T2, 38 T3 et 5 T4.

Les bastides seront chacune divisées en 4 T4 chacune soit 4 duplex X 4 bastides = 16 T4.

Concernant les villas, il y en aura 4, soit 4 T4 supplémentaires.

Bilan : 91 + 4 + 16 = 111 Logements.

Les bâtiments possèdent 3 niveaux de sous-sol chacun desservis par une rampe depuis l'entrée sur le chemin de Clavary.

Ils auront une toiture tuiles traditionnelle 4 pans. Le corps de bâtiment sera en enduit ton ocre clair avec un soubassement ton beige et un attique gris clair.

Les casquettes et nez des dalles seront ton clair.

Les menuiseries et châssis vitrés fixes et ouvrants seront ton clair. La structure des garde-corps sera en aluminium laqué ton gris argent Ral 9007 avec remplissage stadip transparent + lisse imitation bois.

L'accès aux parkings en sous-sol se fera depuis l'entrée sur le chemin de Clavary. Son emplacement permet une large visibilité garantissant la sécurité des usagers de la voie publique. Des parkings extérieurs seront mis en œuvre à l'entrée afin de faciliter l'accès au CCAS qui se trouve au RDC du bâtiment A.

Un local sera créé au niveau de chaque entrée pour permettre le stockage des conteneurs poubelles.

L'accès est adapté à l'opération et satisfait aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Un T de retournement pompiers sera mis en place en bout de voie. Un cheminement piéton avec une pente n'excédant pas 4% dessert les bâtiments depuis l'espace public.

L'accès ne présente pas de risque pour les usagers.

Tous les logements et terrasses seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. Un soin particulier sera porté au renforcement de l'isolation thermique de ce bâtiment.

Le bâtiment remplira les critères de la réglementation thermique 2012 et BDM. (Bâtiment durable méditerranéen).

Nous avons 40% de la SDP totale attribuée aux logements sociaux. Ils seront répartis dans le bâtiment B.

Le terrain est desservi par les réseaux eau potable et assainissement EU avec raccordement gravitaire de diamètre 200mm sur le réseau existant route de Cannes. Raccordement du bassin de rétention EP au vallon existant longeant la voie publique. (Cf : plan de masse)

Nous créons 3 alimentations distinctes pour les réseaux d'eau :

- Domestique
- Arrosage
- Incendie

Une aire de jeux clôturée d'environ 150 M² sera mise en œuvre à l'Ouest de la parcelle.

Les constructions s'implantent à plus de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les bâtiments s'implantent à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres. Les bâtiments seront à plus de 3 mètres des berges du vallon.

Deux bornes incendies seront créées afin de répondre aux exigences en matière de lutte contre les incendies :

- La première sur le chemin de Clavary à moins de 60 mètres des colonnes sèches des bâtiments A et B.
- La seconde le long de la voie d'accès à moins de 200 mètres de la dernière villa. (Cf : Plan de masse)

PC 00600718 E 0022

18 JAN. 2019

CES réalisé :

- Bâtiments : 1 780 M²
- Bastides : 880 M²
- Villas : 424 M²

TOTAL CES = 3 084 M², soit 3 084 / 21 760 = 14 % d'emprise au sol.

Calcul pour la rétention des EP du projet :

CES = 3 084 M²

Emprise voiries + places extérieures + accès bâtiments = 3 186 M²

Total : 3 084 + 3 186 = 6 270 M²

6 270 x 70L/M² = 439 M³ de rétention exigée.

Calcul du bassin de rétention EP à Créer :

8.00 x 20.00 = 160 M²

160 M² x 3.20 H. utile = 512 M³

Nous avons 512 M³ UTILES de rétention.

PC 00600718 E 0022
18 JAN. 2019

Espaces verts :

Les espaces libres et non attribués seront végétalisés suivant le plan paysager joint.

Nous conservons une large zone boisée existante au Sud et à l'Est de la parcelle.

Nous plantons :

21 Faux-poivriers, 22 Albizias, 11 Oliviers, 17 Magnolias grandiflora, 19 Fruitiers, 13 Ginkgos biloba, 6 Micocouliers, 9 Hêtres pourpre, 13 Acacias, 20 Cyprès et des haies + plantes grimpantes.

TOTAL : 151 Arbres d'essences locales plantés.

Surface espaces verts :

21 760 – 6 243 = 15 517 M² d'espaces verts (dont 7 584M² en zone boisée existante préservée)

Soit 15 517 / 21 760 = 71.30 % d'espaces verts.

Les étages habitables des bâtiments n'excèdent pas R+3 et R+4 partiel (sur 50% maximum de l'emprise du dernier étage des bâtiments.)

L'aspect extérieur est en harmonie avec le paysage et respectueux du caractère des lieux et du voisinage.

Les clôtures sont constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage.

Leur mur bahut fait moins de 50 cm de hauteur. L'ensemble n'excède pas 1.80 M. de hauteur.

- Aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation :

- 2.5 places automobile par logement libre réalisé.
- 1 place automobile par logement social réalisé.
- 5% minimum de places handicapés.

Les bâtiments d'habitation comportent 91 logements dont 52 logements sociaux.
Les bastides accueillent 16 logements et les villas 4 logements.
Soit $91 + 16 + 4 = 111$ logements dont 52 logements sociaux.

- Places de stationnement exigées pour les bâtiments :

91 logements pour les bâtiments A et B :

Soit 52 logements sociaux x 1 = 52 Places

39 logements libres x 2.5 = 98 Places

Soit : $98 + 52 = 150$ places de stationnement exigées.

Nous en avons 163 réparties sur 3 niveaux de sous-sol desservis par une rampe.

163 places de stationnement.

-Places de stationnement pour le CCAS :

Nous avons 8 places de stationnement au premier sous-sol et 14 visiteurs sur le parking extérieur. $8 + 14 = 22$ places de stationnement.

TOTAL bâtiments : $163 + 22 = 185$ places de stationnement dont 11 PMR et 14 places visiteurs extérieures.

-Places de stationnement exigées pour les bastides et villas :

- 2.5 places / logt.

- 16 T4 pour les Bastides soit $16 \times 2.5 = 40$ places exigées.

Nous avons 40 places extérieures devant les bastides et le long de la voie.

- 4 villas x 2.5 = 10 places exigées.

Nous en avons 6 extérieures devant les villas, le long de la voie et 4 dans les garages.

TOTAL villas et bastides : $40 + 10 = 50$ places de stationnement.

BILAN STATIONNEMENT :

60 places extérieures (14 places à l'entrée et 46 places proches des villas et bastides).

4 places dans les garages des villas.

171 places dans les sous-sols des bâtiments (163+8)

TOTAL PROJET : 235 places de stationnement.

PC 00600718 E 0022

10 JAN. 2019