

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES (06)

COMMUNE DE CABRIS

Lieu-dit « Font Couteou »

**Cadastre : Section C n°758p, 2186p, 2189, 2190,
2191, 2192 et 2193p**

**DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER**

**LOTISSEMENT
« CLOS SAINTE THERESE BAS »**

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 M. GOLDSTEIN, en cours d'acquisition par M. EL ABED Chawki et objet du présent permis d'aménager, a comme assiette foncière sur la Commune de Cabris :

- la totalité des parcelles cadastrées section C n°2189, 2190 et 2192 ;
- la partie centrale de la parcelle C n°2186 ainsi que la partie Ouest de la parcelle C n°758 (la partie Nord de la parcelle C n°2186, hors lotissement, étant à rattacher à la propriété riveraine cadastrée section C n°2438 ; la partie Sud de la parcelle C n°2186 ainsi que le surplus de la parcelle C n°758 étant également hors lotissement et conservé par le propriétaire actuel) ;
- la partie Sud de la parcelle C.2193 ainsi que la totalité de la parcelle C. 2191, issues d'un détachement de la propriété riveraine (propriété SCI CLOS SAINTE THERESE) pour être incluse dans l'assiette foncière du présent lotissement.

La superficie indicative totale du lotissement avant bornage contradictoire est de 6 773 m² (cf. plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords – Pièce PA3).

Le terrain est situé en limite Sud de la commune, en contrebas du vieux village, dans un secteur collinaire discontinu représentatif du patrimoine paysager vernaculaire.

La propriété est entourée de propriétés privées construites de maisons isolées souvent avec piscine. Elle est desservie à l'Ouest par le Chemin des Pradons (via une servitude à créer sur la parcelle C n°2184), et est longée au Sud par le Boulevard des 5 communes, sans qu'aucun accès au lotissement ne soit créé depuis ce boulevard.

L'emprise du projet est actuellement une prairie broussailleuse plantée de nombreux oliviers (une trentaine) et de quelques cyprès.

B. Le terrain et le PLU

L'emprise foncière objet du présent permis d'aménager est entièrement située en zone UC du PLU en vigueur sur la Commune de Cabris (modification n°2 approuvée le 10/07/2015).

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 760 m² maximum au total sur le lotissement est néanmoins fixée dans le cadre de ce lotissement (200 m² pour les lots 3 et 4, 360 m² pour le lot 5).

D. Les servitudes existantes

Voir actes notariés

E. Le terrain et les risques naturels

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt a été approuvé en date du 7 juillet 2006. La propriété est entièrement classée en zone blanche (zone non exposée au risque ou à risque très faible) et sa partie Ouest est classée en zone B1a (zone de risque modéré à prescriptions particulières).

Par ailleurs, la propriété est classée en « aléa faible » du risque retrait-gonflement des argiles (porter à connaissance en date de novembre 2011).

Enfin, l'ensemble du territoire de la commune de Cabris est classé en zone de sismicité 3 (modérée).

F. Les réseaux

Le terrain est desservi en eau potable, en électricité et en téléphone par le Chemin des Pradons, à l'Ouest du projet.

Concernant les eaux pluviales, le projet est traversé du Nord au Sud par un vallon naturel. L'exutoire du bassin de rétention des eaux pluviales des voiries du lotissement sera donc rejeté dans ce vallon après ajutage.

En revanche, aucun réseau public d'assainissement des eaux usées n'est disponible à proximité immédiate du terrain. A défaut d'extension prochaine du réseau communal, chaque lot devra donc s'équiper d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur.

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 et les déplacements d'arbres existants nécessaires à la viabilisation des lots ainsi qu'aux constructions futures.

B. Composition et organisation du projet

L'opération d'aménagement globale prévoit au total la création de 5 lots à bâtir et se décompose en deux demandes de permis d'aménager distinctes (cf. plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords – Pièce PA3 et plan de composition du projet – Pièce PA4) :

- le lotissement « Clos Sainte Thérèse Haut » (faisant l'objet d'une autre demande de permis d'aménager) pour création de deux lots à bâtir sur la propriété SCI CLOS SAINTE THERESE ;
- le lotissement « Clos Sainte Thérèse Bas » (faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager) pour création de trois lots à bâtir supplémentaires sur l'actuelle propriété GOLDSTEIN

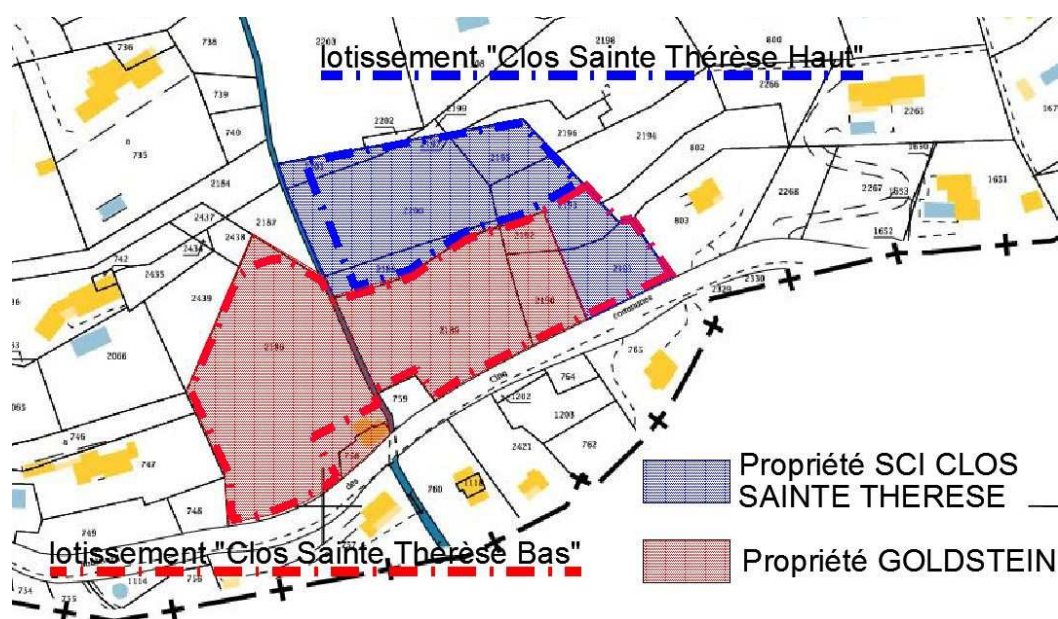


Figure 1 : Organisation du projet en deux permis d'aménager

Ces cinq lots seront destinés à la construction de maisons individuelles et leurs annexes. Les lots 3, 4 et 5, faisant l'objet de la présente demande, présentent une superficie indicative de 1699, 1804 et 3270 m² respectivement.

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

L'accès au lotissement se fera depuis le Chemin des Pradons, par prolongement de l'accès carrossable existant, de 5m de largeur, en servitude sur les parcelles riveraines du projet (en accord avec ces propriétaires riverains), et déjà aménagé et prolongé dans le cadre du lotissement « Clos Sainte Thérèse Haut ».

Une nouvelle servitude de passage sur cette voie, au profit du lotissement « Clos Sainte Thérèse Bas » sera donc créée par acte notarié dans le cadre de ce projet.

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

Les trois lots à bâtir composant le lotissement « Clos Sainte Thérèse Bas » seront desservis par la voie privée du lotissement « Clos Sainte Thérèse Haut », prolongée de 168 m^L supplémentaires, avec une bande de roulement de 4 mètres de largeur et création d'un troisième et d'un quatrième Té de retournement réglementaires.

L'emprise de la partie prolongée de cette voie est située en servitude sur les parcelles riveraines cadastrées section C n°2194 et 802, ainsi qu'en servitude sur l'emprise foncière des lots des deux lotissements.

La surface totale de voirie supplémentaire aménagée pour ce lotissement dans le cadre du présent permis d'aménager s'élève à 672 m². Ces zones dédiées à la circulation pourront être traitées en enrobé noir.

Sur chacun des 3 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) :

- **concernant la voie privée d'accès aux lots et réseaux sous chaussée** : servitude de passage (y compris tréfonds) à créer, de 5,00m puis 4,00m de largeur, grevant les parcelles C.2184, C.2203, C.2202, C.2199, C.2198, C.2197, C.2196, C.2195, C.2194, C.2193, C.802, C.2188, C.2200 et les lots 3 et 4 au profit du lotissement (S= 1973 m²).
- **concernant le bassin de rétention des eaux pluviales des voiries d'accès aux lots et l'évacuation dans le vallon naturel qui traverse le projet** : servitude de tréfonds à créer grevant la parcelle C.2186 au profit du lotissement (emprise à préciser après réalisation des travaux) ;
- **concernant l'éventuel réseau privé d'eaux usées qui sera créé par le lotisseur en cas d'extension prochaine du réseau communal sous le Boulevard des Cinq Communes** : servitude de tréfonds à créer grevant le lot 4, au profit du lotissement et des parcelles riveraines C.2194 et 2198 (emprise à préciser après réalisation des travaux).

Ces servitudes devront être régularisées par acte notarié.

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

Aucun espace vert ne sera aménagé par le lotisseur.

Sur chacun des 3 lots à bâtir, les co-lotis devront respecter les prescriptions de l'article UC.13 du PLU en vigueur.

H. Equipements à usage collectif

En bordure du Chemin des Pradons, en servitude sur l'emprise de la parcelle riveraine cadastrée section C n°2184, une dalle béton de 5,6 m² sera aménagée dans le cadre du lotissement « Clos Sainte Thérèse Haut » pour recevoir des conteneurs à ordures ménagères. Cette dalle sera équipée de panneaux pare-vue de façon à limiter l'impact visuel des conteneurs depuis la voie publique (voir figure 2).

Le lotissement « Clos Sainte Thérèse Bas » bénéficiera également de cet équipement. Le ramassage des ordures ménagères du lotissement se fera uniquement depuis cette zone. Chaque co-loti devra donc y ramener ses ordures.

Au voisinage de cette dalle sera également installé, dans le cadre du lotissement « Clos Sainte Thérèse Haut », un bloc de 6 boîtes aux lettres sur pieds métalliques (voir figure 3), ainsi que si nécessaire un éventuel compteur général d'eau potable et un coffret de coupure ERDF. Le lotissement « Clos Sainte Thérèse Bas » bénéficiera également de ces équipements.



Figure 2 : type de panneaux pare-vue qui pourront être fixés sur la dalle béton



Figure 3 : type de bloc de 6 boîtes-aux-lettres qui pourra être installé

A l'extrémité Ouest de la voie du lotissement, positionné en servitude sur le lot 5, un bassin de rétention collectif des eaux pluviales de 54 m³ va être réalisé. Il a été dimensionné pour compenser les imperméabilisations du sol liées aux voiries supplémentaires créées dans le cadre de ce permis d'aménager soit 672 m² (80 l/m²). Après ajustage, les eaux en sortie de bassin seront évacuées dans le vallon naturel qui traverse le projet.

Chaque lot privatif devra par ailleurs réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales liées à ses constructions, suivi d'un système d'épandage diffus sur le lot, conformément aux prescriptions règlementaires en vigueur.

Enfin, une borne à incendie sera mise en place dans le cadre du lotissement « Clos Sainte Thérèse Haut » à proximité de l'entrée du lot n°2, en servitude sur la parcelle riveraine cadastrée section C n°2196. Elle permettra d'assurer la défense incendie de l'ensemble du projet.

Remarque : l'ensemble des équipements à usage collectif décrits ci-avant, à l'exception du bassin de rétention des eaux pluviales, seront communs aux deux lotissements décrits dans le chapitre 2, paragraphe B, et donc aux cinq futurs lots à bâtir de ces deux lotissements.

Chapitre 3 – Constitution du dossier

Le dossier est composé de douze pièces identifiées PA1 à PA10, PA12 et PA18-20 selon le bordereau de dépôt des pièces joint à une demande de permis d'aménager.

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

CABRIS, le 22/02/2017
Le lotisseur,
Monsieur EL ABED Chawki