

Le février 2023

PC 04
Commune de CUGES LES PINS

Demande de Permis de construire
Basée sur les règles du PLU

Description de l'opération projetée



**Objet : Création d'un ensemble de 24 maisons
au lieu-dit « LES ESCOURS » A CUGES-LES-PINS**

SOMMAIRE

1 Description des terrains :

↳ Surfaces, orientations, pentes, EV, arbres, etc...

1 Notes du PLU et de sa réglementation concernée par ces terrains

1 Description du projet envisagé

1 Prise en compte des contraintes suivantes :

↳ Flux d'accès des voitures

↳ Solutions apportées pour les EP et l'assainissement

↳ Les espaces verts

1 Description des terrains

Le projet architectural porte sur 11 parcelles totalisant 27 708,00 m², y compris la zone **espace boisé classé** - au Nord.

l'ensemble de ces parcelles est légèrement en pente dirigée vers le Sud.

La caractéristique initiale de ces terrains est une partie au Nord composée d'une forêt. Cette partie ne sera pas impactée par le projet et l'autre partie (Sud) est concernée par le projet. En revanche, tous les arbres existant sur la partie traitée seront conservés dès que leurs troncs dépassent 50 cm de diamètre. Les arbres de plus petite taille (notamment sur le champ d'oliviers en montant sur la droite) seront déplacés dans le cadre du projet.

1 Les règles principales du PLU de CUGES

Surface terrain hors EBC	=	19 505.00 m ²
Emprise au sol max	=	1 950.50 m ² (10%)
Emprise au sol existant	=	288.00 m ²
Emprise au sol du projet	=	1 944,40 m ² (y compris les emprises au sol des existants)
Hauteur à l'égout	=	7.00 m
Rappel EBC	=	8 203.00 m ²
Espaces verts minimum	=	19 395.60 m ² (70%)
Espaces verts projet	=	20 902,00 m ²

1 Description du projet envisagé

Il s'agit d'implanter 24 maisons (T4 et T5) suivant les plans joints grâce à un permis de construire valant division parcellaire.

Cette division interviendra à l'achèvement des constructions.

Le tracé des allées est fait sur la base du plan de géomètre en évitant les emplacements d'arbres à haute tige qu'on souhaite conserver.

L'architecture de ces maisons est définie par le cahier de présentation ci-joint : nous créerons une majorité de toits en pente tuiles et, quelques maisons comportant un toit en pente tuiles avec des petits volumes de toits plats.

La construction de ces maisons sera traditionnelle : fondations en béton armé, murs en parpaings agglomérés de ciment, doublages avec isolants conformes à la réglementation en vigueur (RE 2020), cloisons en placostyl 72 et 98 mm, plafonds BA13, fermettes, toits en tuiles rondes, VMC, PAC, etc.

Les architectures des maisons seront différenciées grâce à des polychromies variées et grâce à la réalisation de modèles différents.

Les bâtiments existants au Nord seront simplement rénovés.

Une aire de jeux commune est aménagée tout en haut du terrain sur une « restanque ».

A l'entrée seront implantés le local poubelles et d'éventuels locaux techniques (transformateur ENEDIS, local pour l'ANC, eau).

La voirie interne fait une boucle raccordant le chemin de l'Embellie avec le chemin de l'Escandihado. Elle est dotée d'une piste cyclable. Il est prévu une clôture en grillage gantois et soutenu par un mur en maçonnerie (hauteur 50 cm) en limite de l'ensemble des terrains (hauteur total 180 cm).

Une bouche d'incendie est prévue dans la partie centrale du projet.

Trois aires de retournement pompier sont prévues sur la voirie interne du projet (cf plan de masse).

4) Les contraintes :

Les flux : Nous avons fait réaliser une étude de flux d'automobiles qui donne un résultat encourageant et positif (ci-joint).

L'assainissement : Nous avons étudié l'étude de l'assainissement et du traitement des eaux pluviales de l'opération voisine et le résultat est aussi encourageant et positif. Il s'agit d'un système d'assainissement non collectif avec un épandage prévu au sud du terrain. Les lots les plus éloignés seront raccordés grâce une station de relevage centrale (cf étude BET NERIOS).

. Pluvial : plusieurs ouvrages de rétention sous chaussée sont mis en œuvre, avec un volume égal au bassin initial de l'étude hydrologique de gestion des eaux pluviales du BET NERIOS.

Les arbres : voir le § suivant

5) Les espaces verts : (cf pièce PC02 et suivantes)

!Un maximum d'arbres sera conservé.

!Des oliviers seront déplacés et replantés.

!Espaces verts projet : 20 902 m² (supérieur au quota requis)

Certains arbres seront déplacés ou remplacés par des sujets identiques.

6) Stationnement: total 81 places

!chaque habitation disposera de deux places de stationnement soit 48 places

!Des places visiteurs sont également prévues, à l'entrée et au nord du projet soit 29 places.

!Maisons existantes : 4 places.

!Divers :

- Années des constructions des bâtiments à démolir :

-petit cabanon sud est : avant 1900,

-autres bâtiments (locaux techniques, piscine) : 1970

-Traitements des voies internes :

. Chaussée : enrobé bitumineux noir, pour les voies à double sens largeur 5,50 m + trottoirs, pour les voies à sens unique largeur 3,00 m +trottoir.

. Trottoir : enrobé bitumineux ocre largeur selon plans.

.Clôtures entre maisons : sans objet seuls les acquéreurs feront des demandes de DP au près de la mairie pour créer des clôtures

. Clôtures en limites de propriété (voisins) : inchangées ou améliorées.

