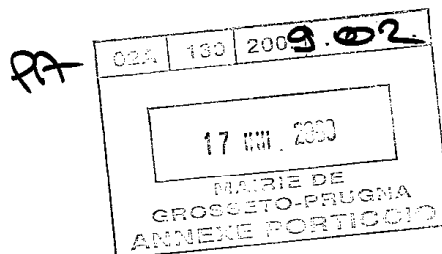


**COMMUNE DE
GROSSETTO-PRUGNA-PORTICCIO**

PA2

**LIEU-DIT
CINQUE CONCHE**



**CADASTRE
Section A
N° 267-3257**



Lotissement " LA LUNERA "

**PRESENTE PAR
M. GROSSETTI Jean Pierre
MAITRE D' OUVRAGE**

**NOTICE DESCRIPTIVE
DU TERRAIN ET DU PROJET**

MAITRISE D'OEUVRE		ASSISTANT MAITRE D'OUVRAGE
 <p>TTT architecte méditerranée ARCHITECTE D.P.L.G Jean-Pierre GRAVA "LES MARINS" BOULEVARD PIERRE VIARD 13500 MARTIGUES Tél. 06 72 30 09 34 e-mail: jpgrova@wanadoo.fr</p>		 <p>"LA GALAXIE" - Bt B BOULEVARD PIERRE VIARD 13500 MARTIGUES Tél. 04 42 44 14 71 Fax 04 42 44 13 59 e-mail: avec.plus@wanadoo.fr</p>

MAI 2009

1 – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL

(constructions, végétation et éléments paysagers existants)

Etat initial du terrain

Le terrain objet du lotissement "LUNERA" est situé sur la Commune de GROSSETTO PRUGNA - PORTICCIO au lieu-dit « Cinque Conche », sur les parcelles section A 267 – 3257, en bordure du CD 555.

La superficie totale du lotissement est de 51 026 m².

Ce terrain est situé dans la zone UDC et Nc du plan d'occupation des sols de la Ville de Grossetto-Prugna-Porticcio.

C'est une zone de maquis et de végétation arbustive (chênes verts, arbousiers, genêts...).

Ce terrain a fait l'objet d'un débroussaillage récent et ne comporte aucune construction.

Le relief du terrain est en pente sur un versant exposé au Nord Ouest.

2 – PRESENTATION DU PROJET

2.1 Aménagement prévu pour le terrain

Le terrain sera modifié à l'occasion de la création des voies et du stationnement.

Les terrassements sont limités aux ouvrages nécessaires à inscrire les voies d'accès aux lots dans le terrain, en suivant les lignes de pentes.

La végétation existante sera maintenue au mieux compte tenu des terrassements nécessaires à l'exécution des voiries.

2.2 Organisation et composition des aménagements nouveaux (par rapport aux constructions et paysages avoisinants)

Le terrain se situe dans une zone destinée à un habitat pavillonnaire à densité modérée.

Le lotissement sera réalisé en 2 tranches :

une 1^{ère} tranche de 11 lots numérotés de 1 à 11

une 2^{ème} tranche de 11 lots numérotés de 12 à 22

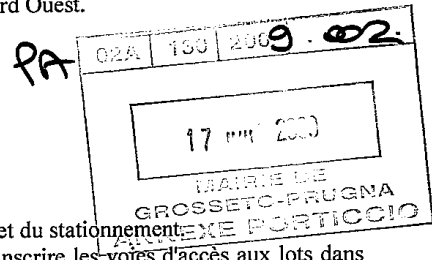
Cette opération est destinée à la création de 22 lots de terrain de 1500 m² minimum.

Il n'est prévu qu'un seul logement par lot, les constructions devront être compatibles avec le style régional, tant sur leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Concernant les terrains situés en ligne de crête, les constructions seront implantées de telle sorte que le point le plus haut se positionne en deçà de la ligne de crête. En tout état de cause, aucun bâti quel qu'il soit ne pourra être implanté à moins de 5 mètres, mesuré en tout point, de la ligne de crête.

Pour ce qui concerne l'implantation des maisons et leurs dépendances (garages, édifices piscines et autres), les effets des terrassements devront être limités. Une hauteur maximale de 2 à 2.50 mètres de front de taille sera autorisée, sous réserve qu'une pente de 2 (en plan) pour 3 (en hauteur) soit préservée. De plus, la façade en aval sera tenue aux mêmes règles de hauteur, soit 6 mètres à l'égout.

Un réservoir-tampon de 120 m³, destiné à assurer l'alimentation en eau potable du présent lotissement et du lotissement voisin "VIVA", sera encastré dans le terrain, avec une saillie d'environ 1.50 m.



2.3 Traitement des voies et espaces publics

Les voiries sont réalisées par des surfaces de béton espacées par des bandes laissées en terrain naturel. Les trottoirs sont incorporés dans ces surfaces bétonnées.
Leur largeur est de 6 m pour les plus larges, et de 3.50 m pour les allées desservant un petit nombre de lots.

La végétation existante sera maintenue au mieux compte tenu des terrassements nécessaires à l'exécution des voiries.

Il est constitué 20% d'espace vert d'un seul tenant commun à tous les lots et planté.

Il sera prévu des espaces arborés le long des voies, composé d'espèces arbustives (type genêts, arbousiers, lauriers tin, myrtes, cytises, etc...), de plantes tapissantes (type thym, romarin, plantes grasses à fleurs) et d'arbres d'alignement (type pins maritimes, figuiers, eucalyptus.....).

De part et d'autre de portions linéaires de voie, des espaces végétalisés sont préservés ou replantés si les travaux ont trop altéré le couvert végétal.

Les entrées de lots (séparation entre deux entrées) sont plantées en particulier par une essence de haute tige assurant visuellement la limite entre deux lots.

2.4 Organisation et aménagement des accès au terrain et du stationnement

L'organisation des accès au lotissement vise à préserver la sécurité routière sur le CD 555.

Le bas du lotissement est conditionné par un alignement permettant de préserver la visibilité. Cette zone est non aedificandi, avec interdiction de laisser se développer une végétation haute risquant d'altérer la visibilité.

L'accès proprement dit du lotissement est à assurer par un tourne-à-gauche permettant un stockage des véhicules sans encombrer dangereusement le CD, tout en assurant une visibilité optimale.

L'accès comportera un portail coulissant hauteur 160 cm et un ensemble de services communs: enclos conteneurs & mur de boîtes à lettre (selon détails sur le plan de composition) en maçonnerie enduite hauteur 180 cm..

Le stationnement est assuré dans l'emprise du lotissement par:

22 places privatives non closes en accès de lot d'une profondeur minimale de 5 m (1 unité par lot),

28 places banalisées,

1 place privative à l'intérieur de chaque lot au minimum, à l'air libre ou sous garage,

soit un quota global de 3.27 unité par lot.

Les places de stationnement banalisées sont établies sur des aires en béton balayé, en parallèle aux voies. Ces places sont réparties le long des voies internes, pour la plupart associées aux entrées des lots.

2.5 Traitement des clôtures et végétations en limite de terrain

La périphérie du lotissement est clôturée par un grillage d'une hauteur de 1.60 mètre, doublé de haies vives ou par la végétation existante conservée (les contraintes de visibilité imposent d'interdire une végétation haute en limite sur CD). L'accès proprement dit sera constitué d'un portail coulissant en acier laqué, d'une hauteur de 160 cm.

2.6 Equipement collectif

A l'entrée sera disposé un ensemble de services communs: enclos conteneurs & mur de boîtes à lettre (selon détails sur le plan de composition) en maçonnerie enduite hauteur 180 cm.

