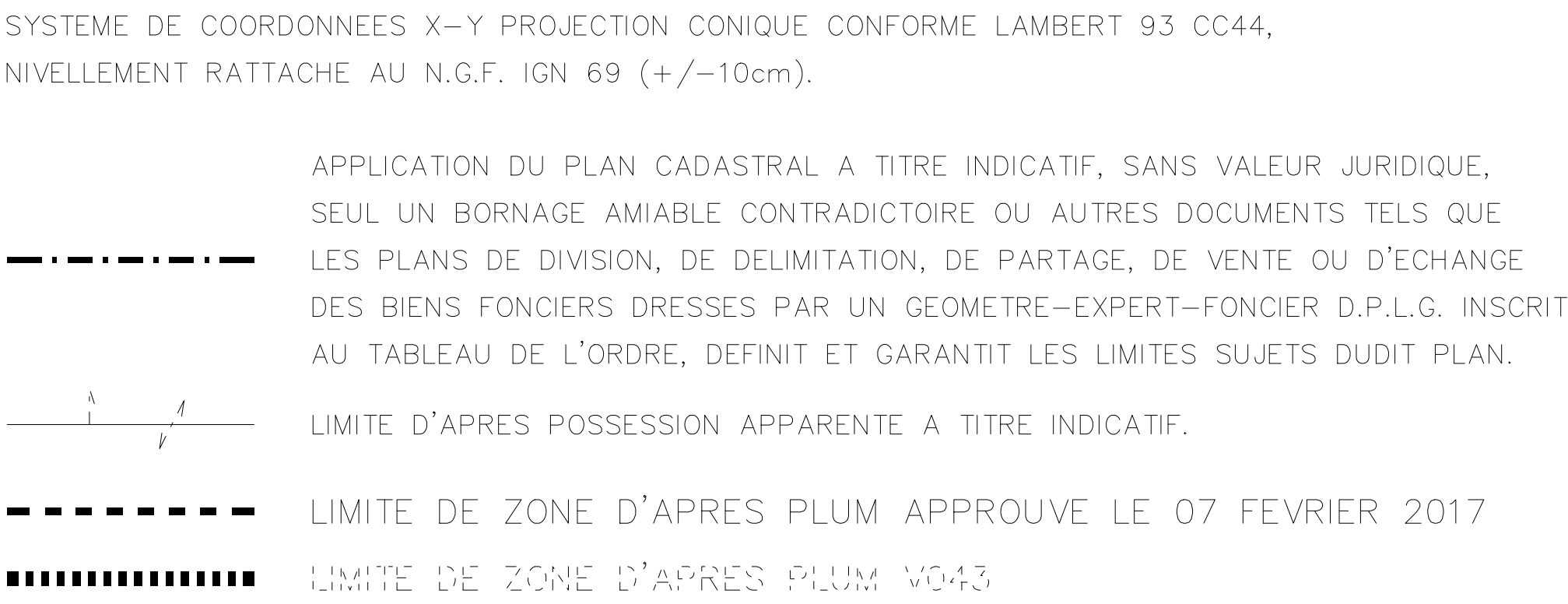
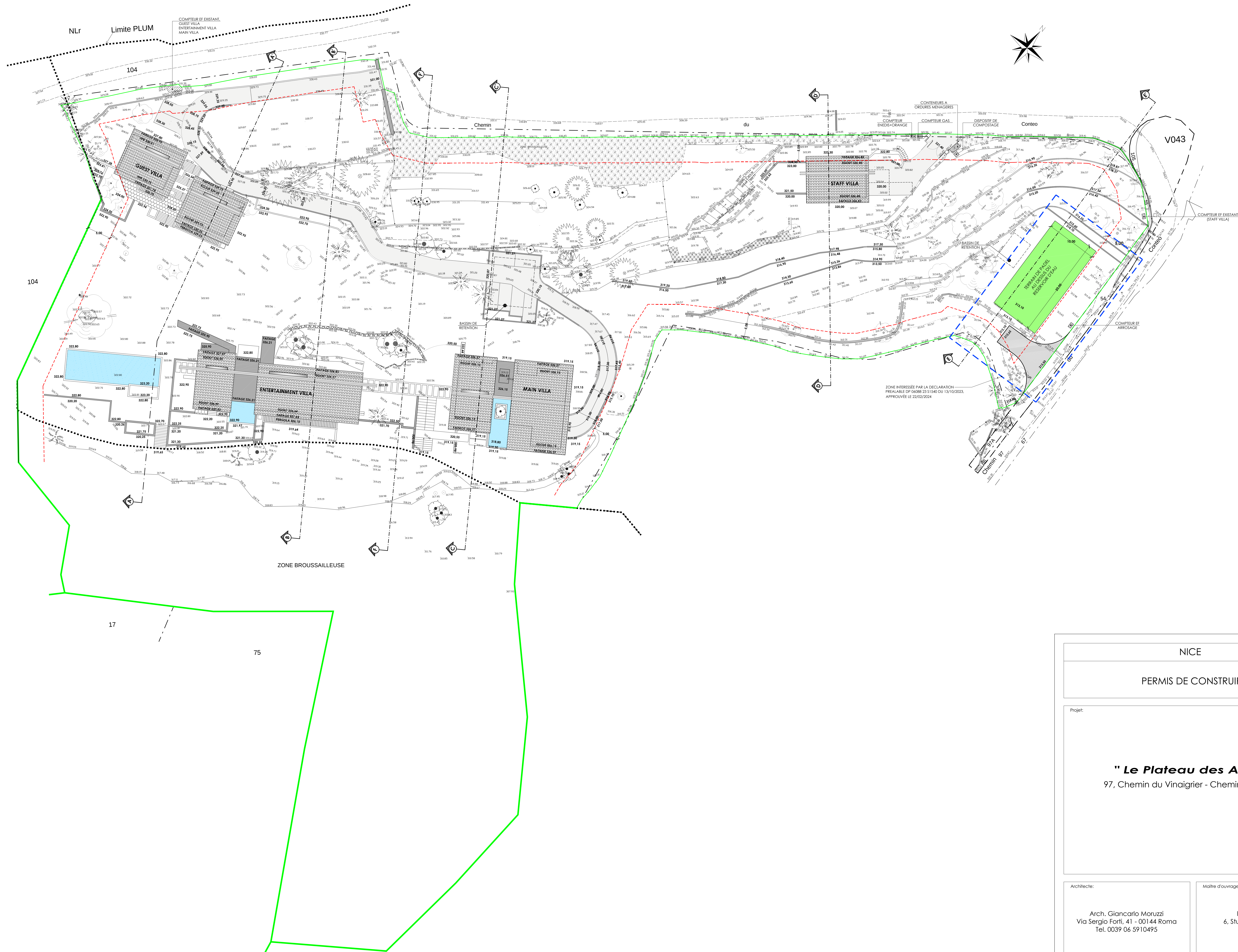




ECHELLE 1/250

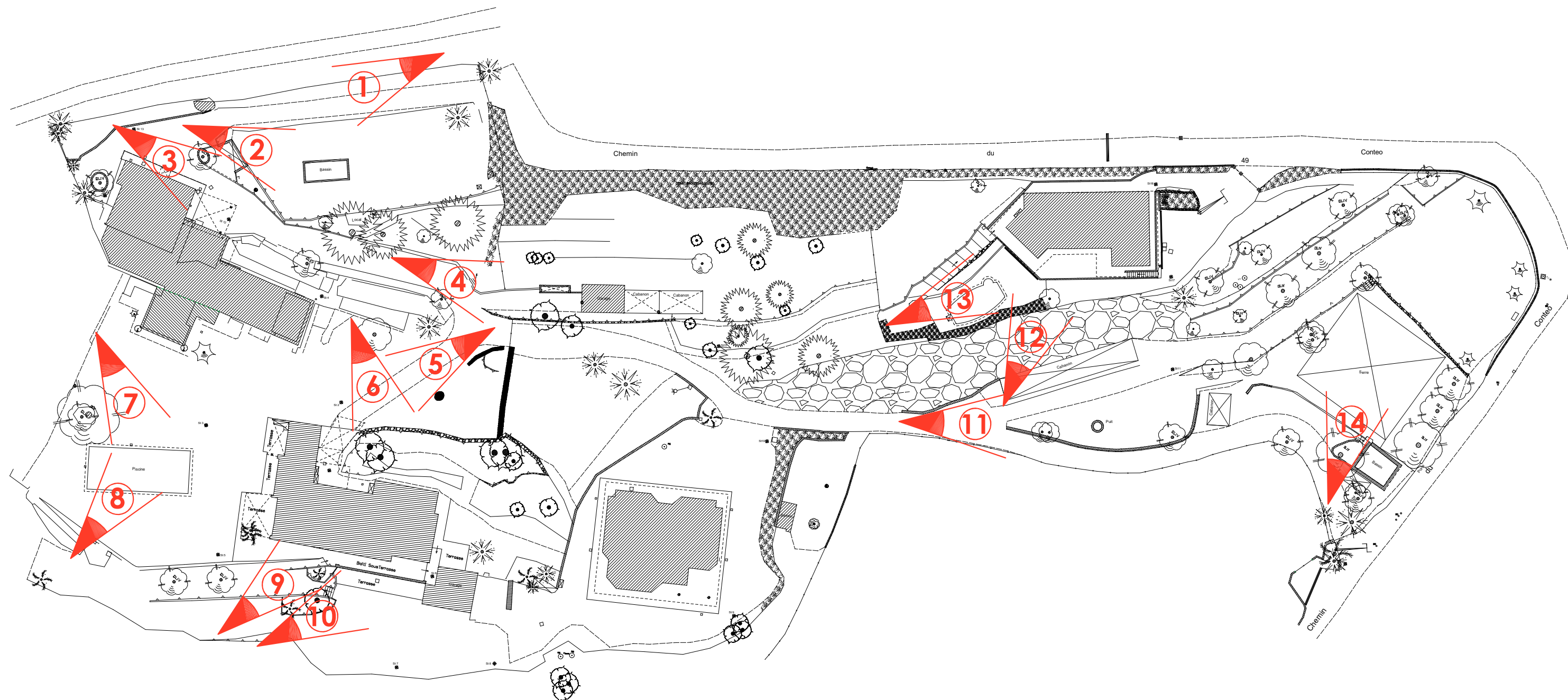
|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| REFERENCE 54230/1 | 06230 VILLEFRANCHE SUR MER             |
| MAI 2022          | Tel. 04.93.01.81.13                    |
| SMM/BLB           | E-Mail : b-labruere.geometre@orange.fr |



|                                                                                                         |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| NICE                                                                                                    |                                                                                  |
| PERMIS DE CONSTRUIRE                                                                                    |                                                                                  |
| Projet:<br><br><b>" Le Plateau des Anges "</b><br>97, Chemin du Vinaigrier - Chemin de Conteo           |                                                                                  |
| Architecte:<br><br>Arch. Giancarlo Moruzzi<br>Via Sergio Forti, 41 - 00144 Roma<br>Tel. 0039 06 5910495 | Maître d'ouvrage:<br><br>Fredrik Holstrom<br>6, Sturegatan - Stockholm<br>Sweden |
| Dessin: Plan de masse projet                                                                            | Phase: PC                                                                        |
| Echelle: 1:250                                                                                          | Date: Mars 2024                                                                  |
| 04<br>bis                                                                                               |                                                                                  |



|                                                                                         |                                                                                                                   |                                                                                            |                                                         |                                    |                                                      |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| Projet:<br><b>"Le Plateau des Anges"</b><br>97, Chemin du Vinaigrier - Chemin de Conteo | Architecte:<br><b>Arch. Giancarlo Moruzzi</b><br>Via Sergio Forlì, 41 - 00144 Roma<br>moruzzi.giancarlo@gmail.com | Maître d'ouvrage:<br><b>Fredrik Holmstrom</b><br>Sturegatan, 6<br>11435 Stockholm - Sweden | Dessin:<br><b>SUPERPOSITION DU PROJET SUR AÉROPHOTO</b> | Echelle:<br><b>Pas à l'échelle</b> | Phase:<br><b>PC</b><br>Date:<br><b>Decembre 2023</b> | <b>05</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|



Projet:

**"Le Plateau des Anges"**

97, Chemin du Vinaigrier - Chemin de Conteo

Architecte:

**Arch. Giancarlo Moruzzi**

Via Sergio Forti, 41 - 00144 Roma  
moruzzi.giancarlo@gmail.com

Maitre d'ouvrage:

**Fredrik Holmstrom**

Sturegatan, 6  
11435 Stockholm - Sweden

Dessin:

**PHOTOS DU TERRAIN**

Echelle:

**Pas a l'echelle**

Phase:

**PC**

Date:

**Decembre 2023**

**03<sub>a</sub>**



PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



PHOTO 4



PHOTO 5

|                                                                                         |                                                                                                                   |                                                                                            |                                     |                                    |                                                      |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|------------|
| Projet:<br><b>"Le Plateau des Anges"</b><br>97, Chemin du Vinaigrier - Chemin de Conteo | Architecte:<br><b>Arch. Giancarlo Moruzzi</b><br>Via Sergio Forti, 41 - 00144 Roma<br>moruzzi.giancarlo@gmail.com | Maître d'ouvrage:<br><b>Fredrik Holmstrom</b><br>Sturegatan, 6<br>11435 Stockholm - Sweden | Dessin:<br><b>PHOTOS DU TERRAIN</b> | Echelle:<br><b>Pas a l'échelle</b> | Phase:<br><b>PC</b><br>Date:<br><b>Decembre 2023</b> | <b>03b</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|------------|



PHOTO 6



PHOTO 7



PHOTO 8



PHOTO 9



PHOTO 10



PHOTO 11



PHOTO 12

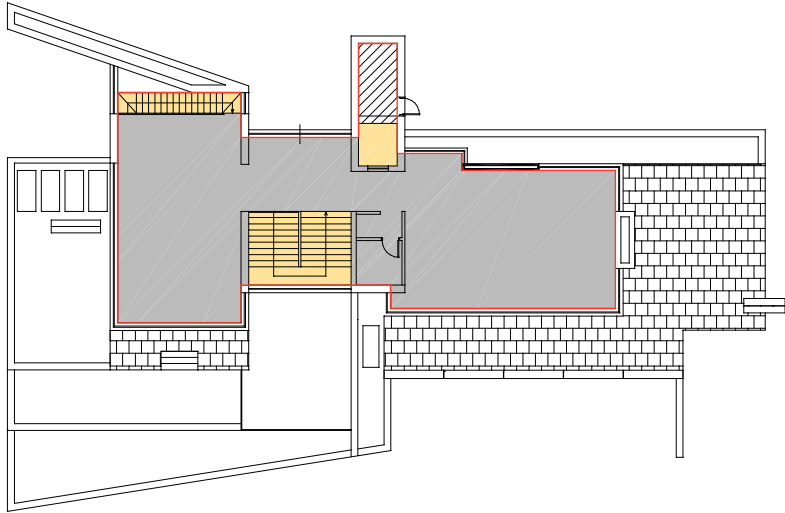


PHOTO 13



PHOTO 14

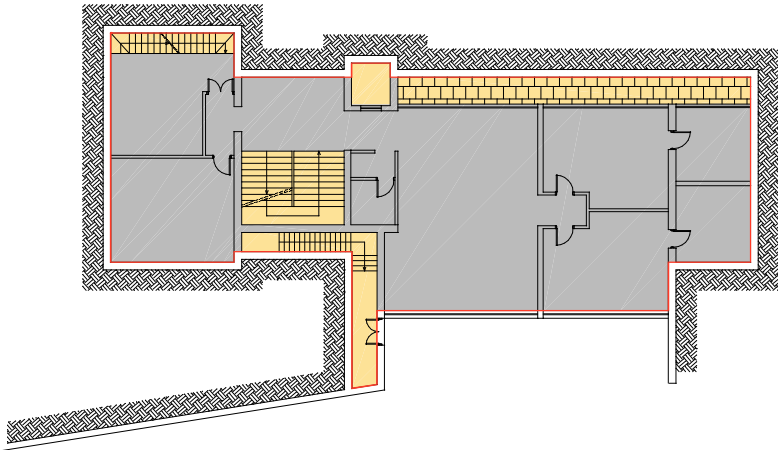




ENTERTENIMENT

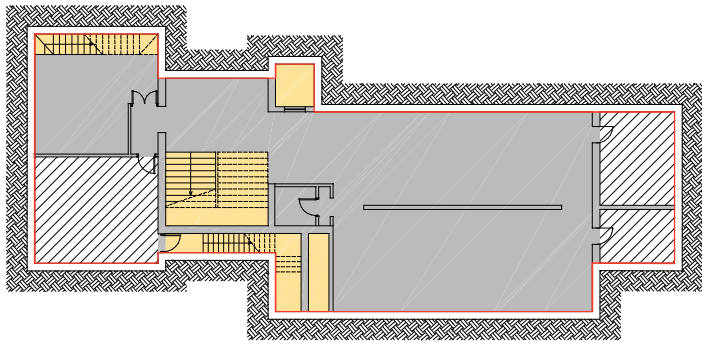
REZ DE CHAUSSEE

- 205,50 mq
  - 27,80 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
  - 7,35 mq (Magazine, Local technique)
- 205,50 mq -  
27,80 mq -  
7,35 mq =  
Surface de plancher: 170,35 mq



REZ DE JARDIN

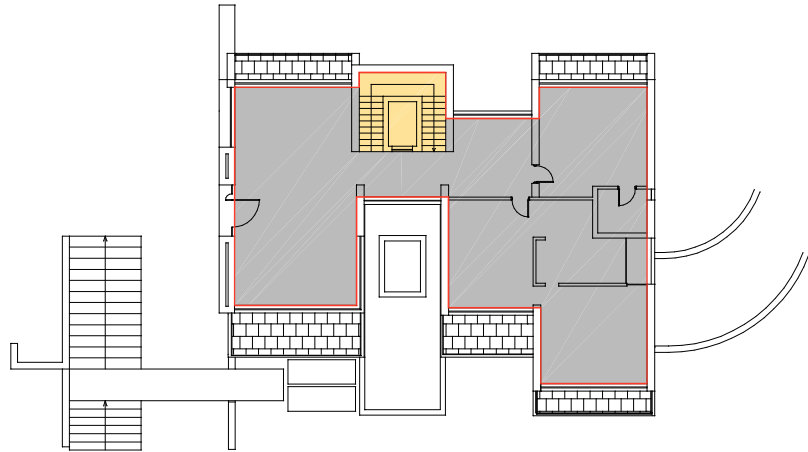
- 333,50 mq
  - 64,50 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
- 333,50 mq -  
64,50 mq =  
Surface de plancher: 269,00 mq



SOUS SOL

- 300,20 mq
  - 41,40 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
  - 57,20 mq (Magazine, Local technique)
- 300,20 mq -  
41,40 mq -  
57,20 mq =  
Surface de plancher: 201,60 mq

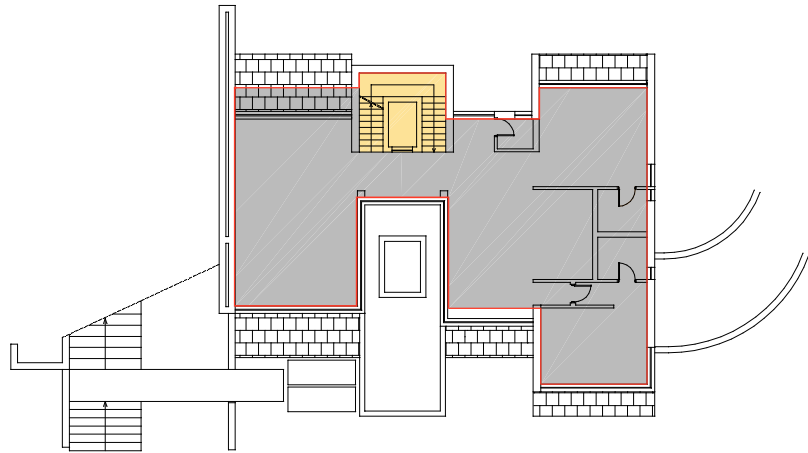
SURFACE DE PLANCHER TOTAL = mq 640,95



MAIN VILLA

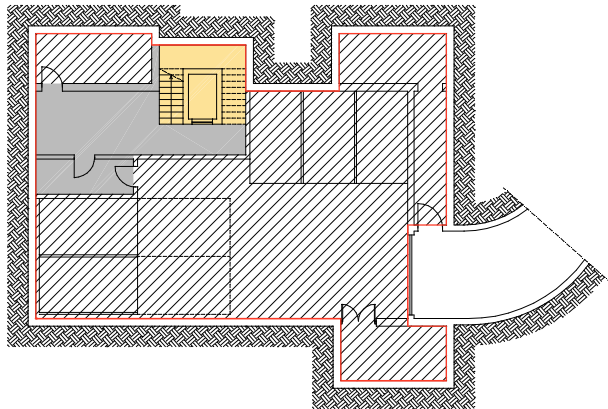
REZ DE CHAUSSEE

- 206,50 mq
  - 16,30 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
- 206,50 mq -  
16,30 mq =  
Surface de plancher: 190,20 mq



REZ DE JARDIN

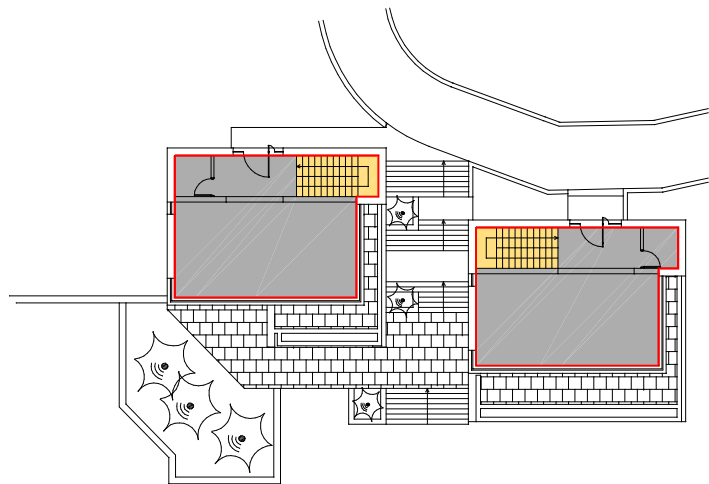
- 206,50 mq
  - 16,30 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
- 206,50 mq -  
16,30 mq =  
Surface de plancher: 190,20 mq



SOUS SOL

- 269,10 mq
  - 16,30 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
  - 215,65 mq (Garage, Local technique)
- 269,10 mq -  
16,30 mq -  
215,65 mq =  
Surface de plancher: 37,15 mq

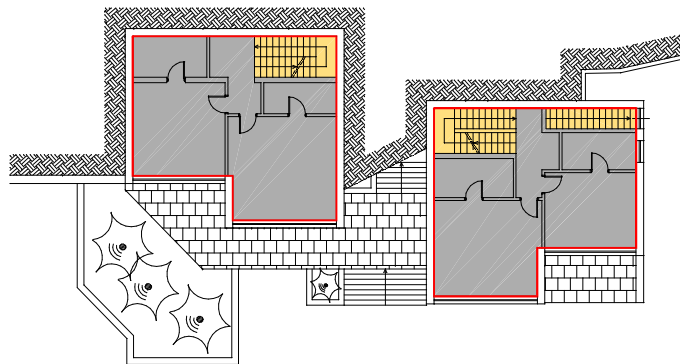
SURFACE DE PLANCHER TOTAL = mq 417,55



GUEST VILLA

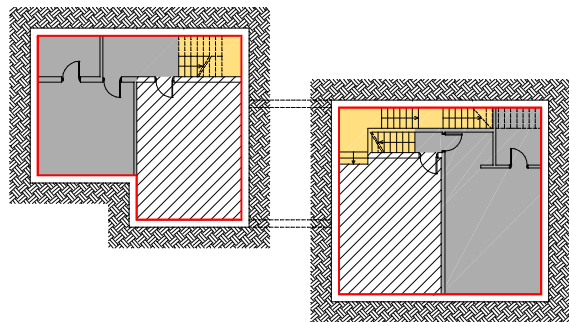
REZ DE CHAUSSEE

- 125,35 mq
- 15,90 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
- Surface de plancher: 109,45 mq



REZ DE JARDIN

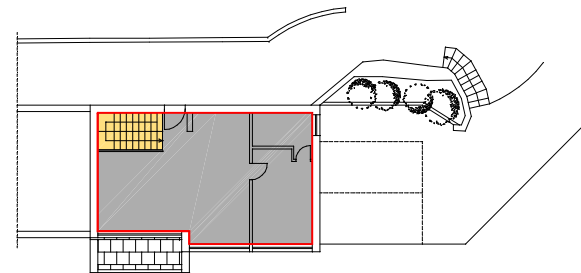
- 157,45 mq
- 21,20 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
- Surface de plancher: 136,25 mq



SOUS SOL

- 168,25 mq
- 18,85 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
- 69,10 mq (Magazine, Local technique)
- Surface de plancher: 80,30 mq

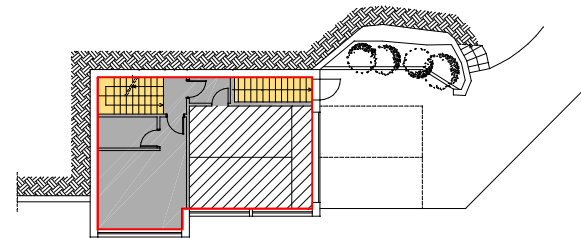
SURFACE DE PLANCHER TOTAL = mq 326,00



STAFF VILLA

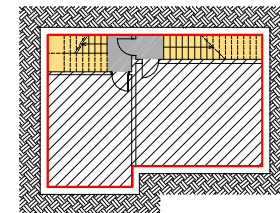
REZ DE CHAUSSEE

- 64,15 mq
- 5,70 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
- Surface de plancher: 58,45 mq



REZ DE JARDIN

- 71,15 mq
- 10,30 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
- 30,00 mq (Garage, Local technique)
- Surface de plancher: 30,85 mq

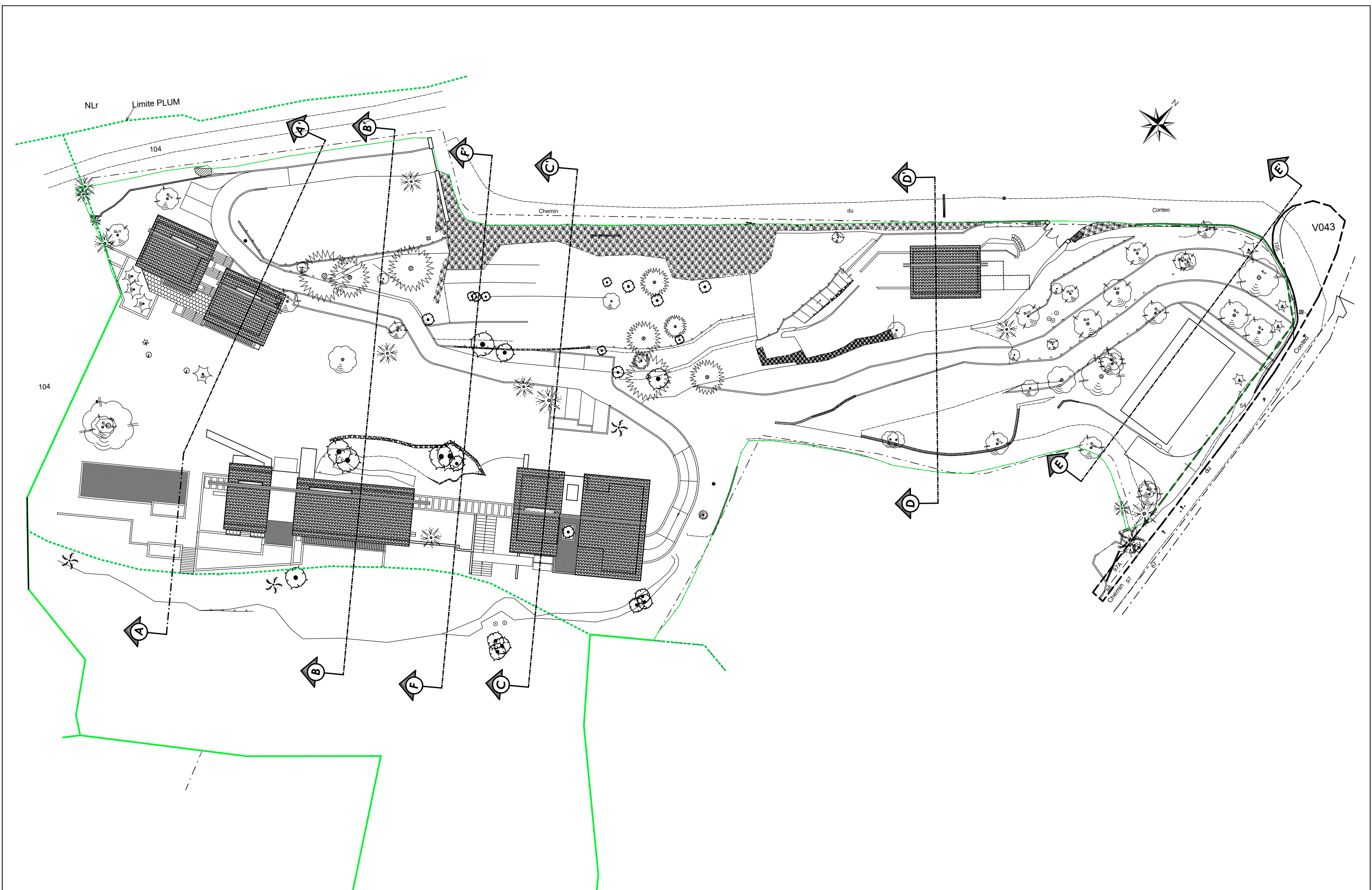


SOUS SOL

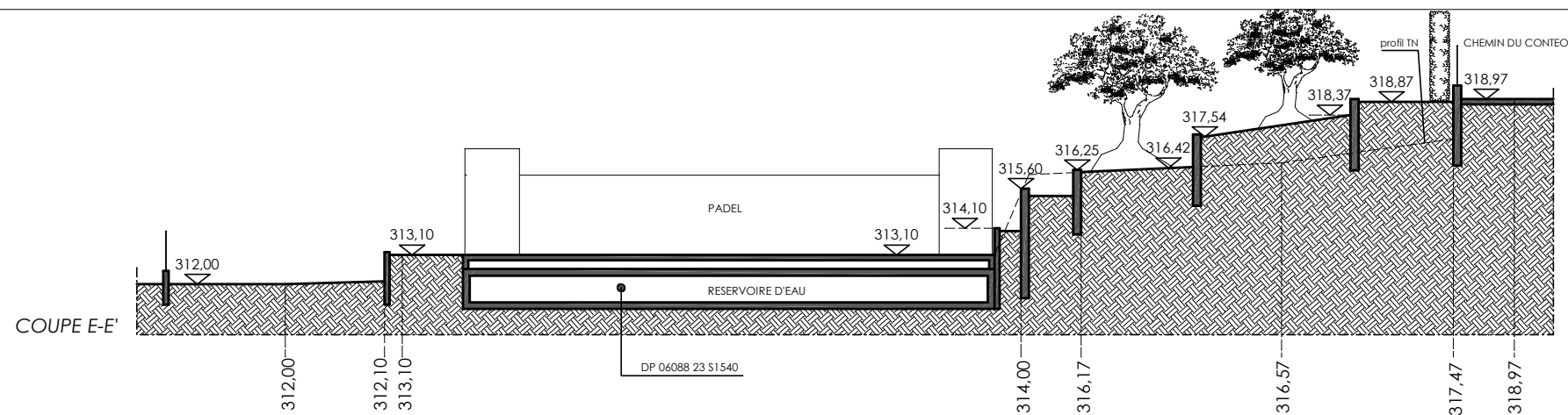
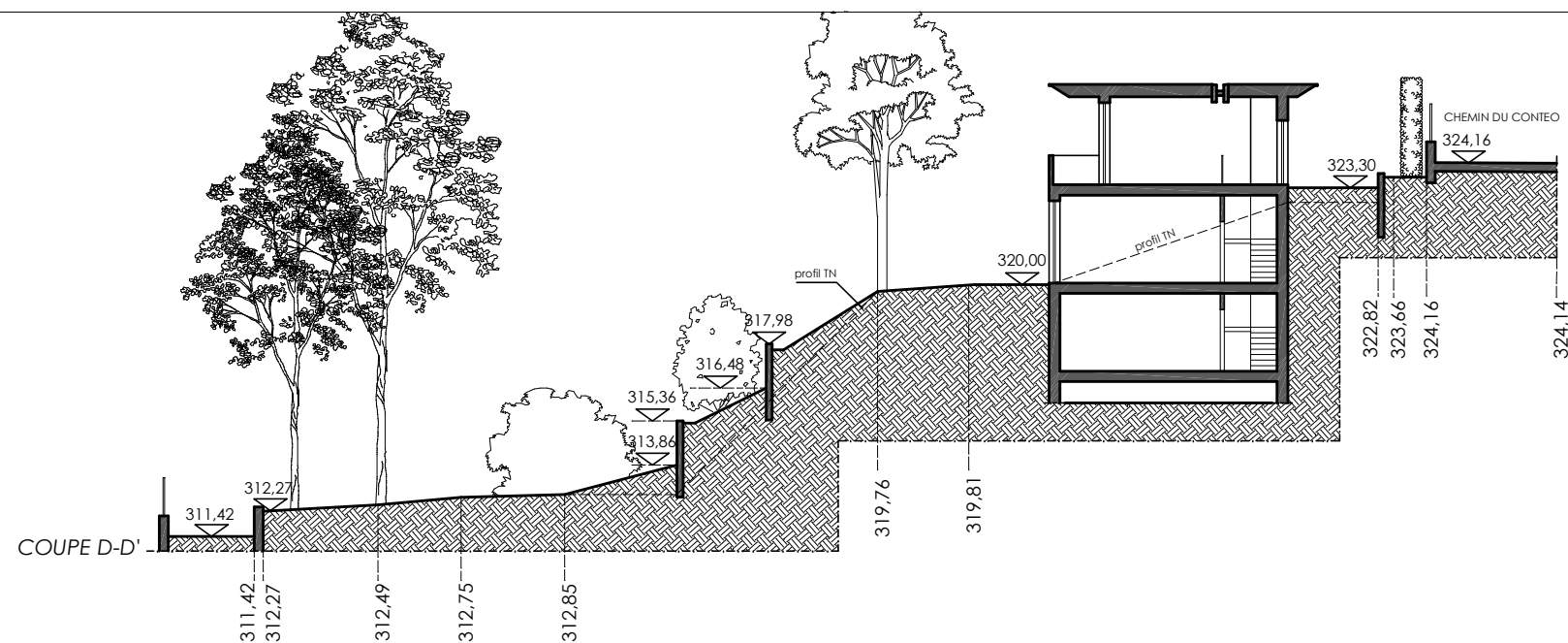
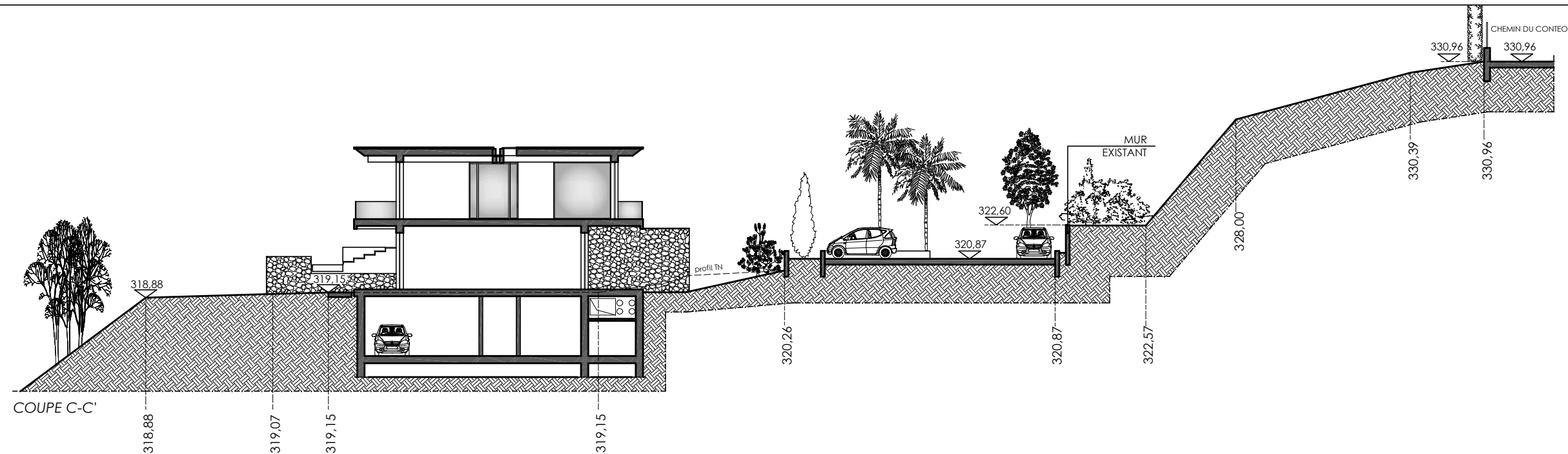
- 71,15 mq
- 11,00 mq (Tremis, vides, escalier, ascenseur)
- 56,10 mq (Garage, Local technique)
- Surface de plancher: 4,05 mq

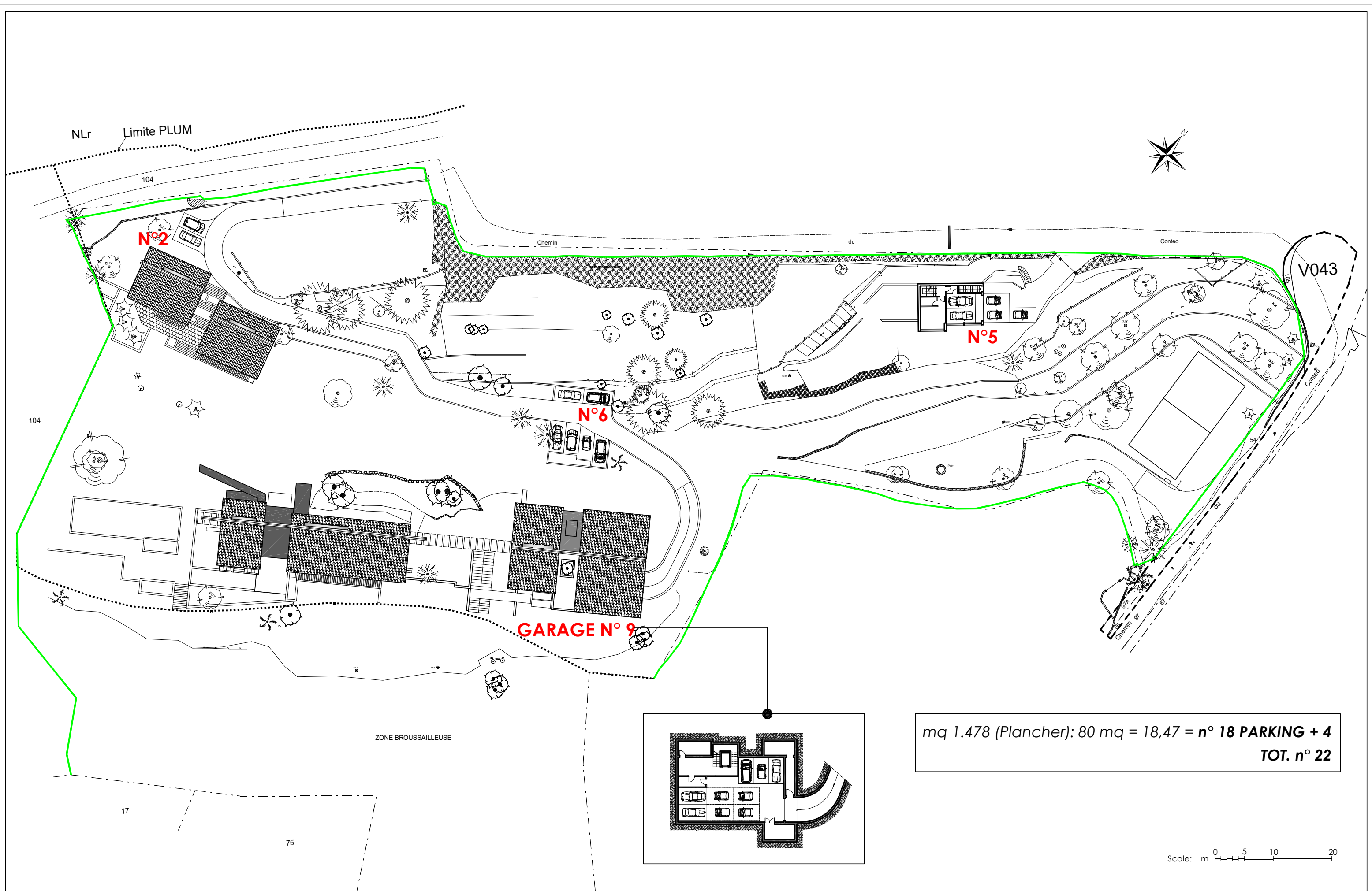
SURFACE DE PLANCHER TOTAL = mq 93,35

| SURFACE DE PLANCHER TOTAL |             |
|---------------------------|-------------|
| Main Villa                | mq 417,55   |
| Entertainment             | mq 640,95   |
| Guest Villa               | mq 326,00   |
| Staff                     | mq 93,35    |
| Total                     | mq 1.477,85 |



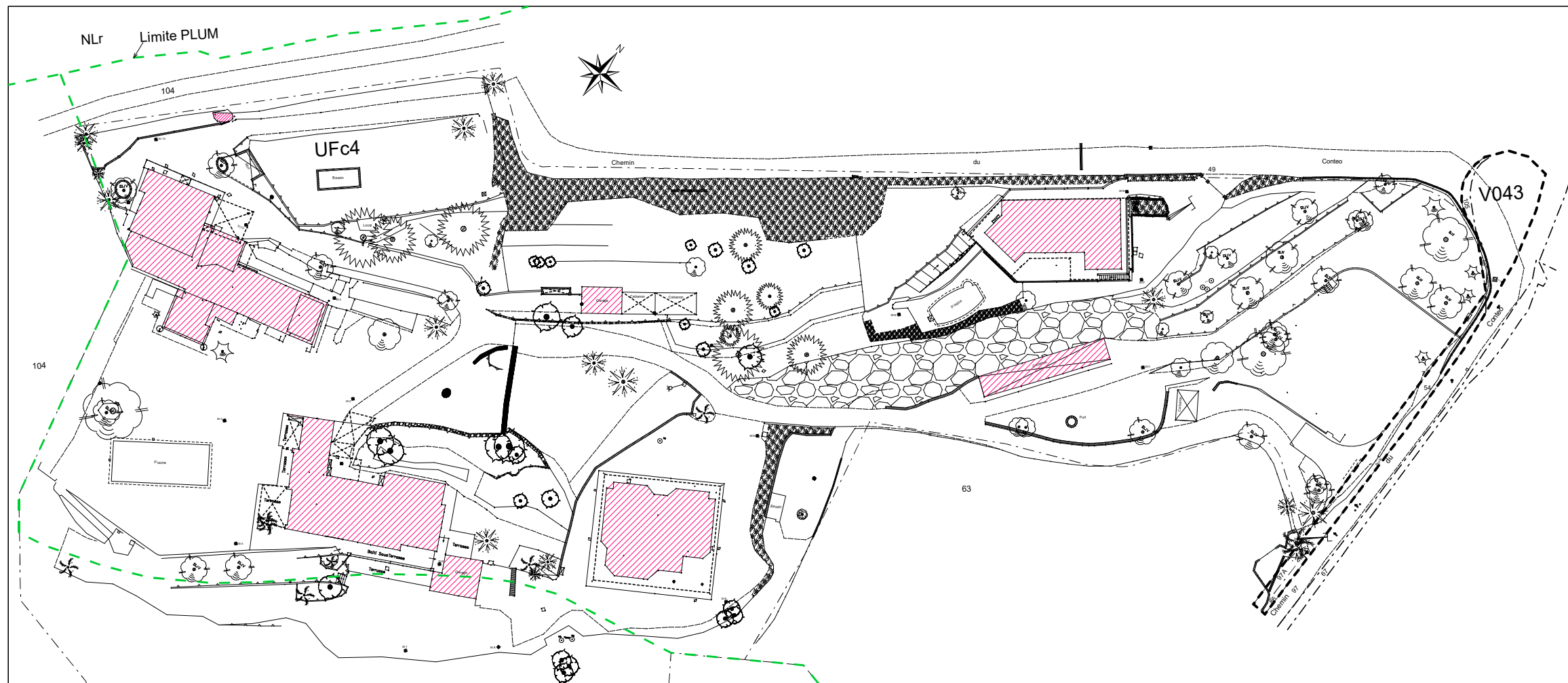






mq 1.478 (Plancher): 80 mq = 18,47 = **n° 18 PARKING + 4**  
**TOT. n° 22**

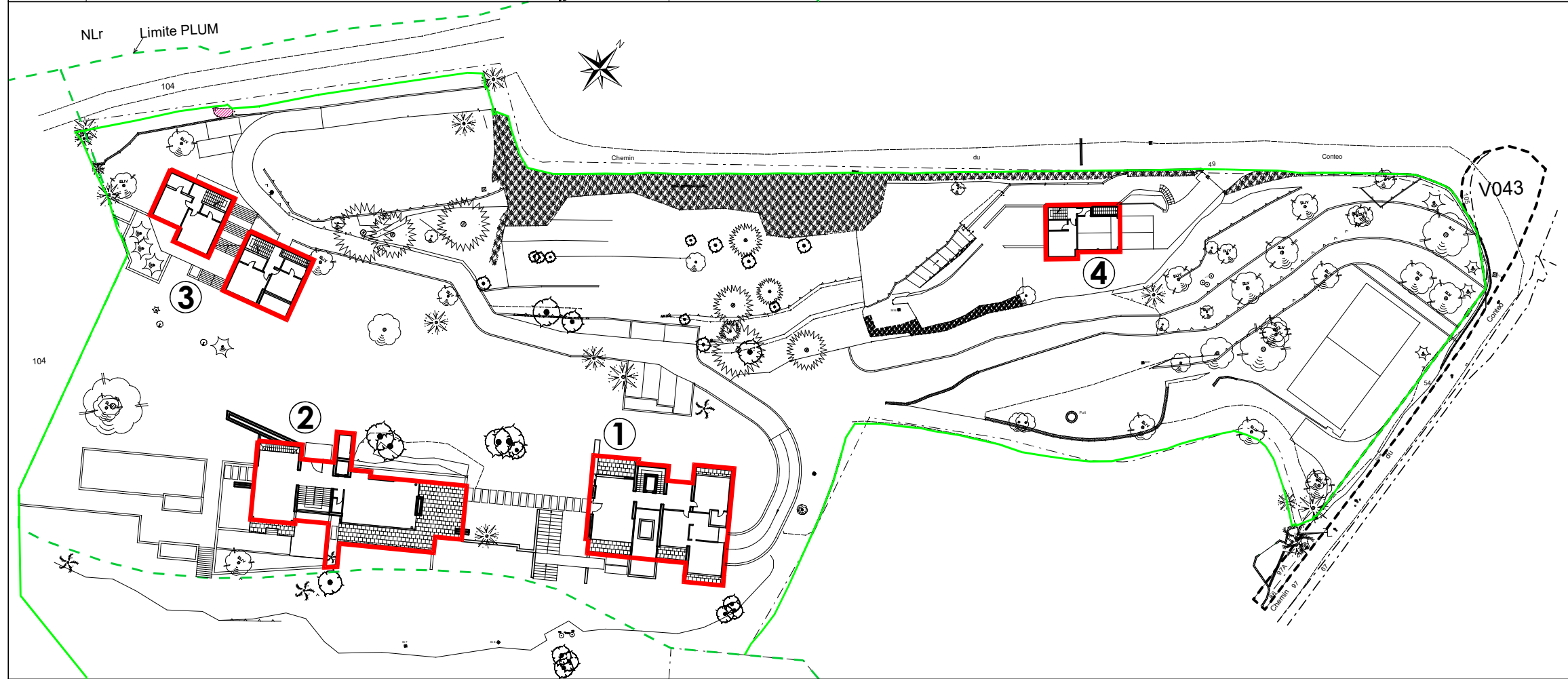
|                                                                                         |                                                                                                                   |                                                                                            |                                 |                                    |                                                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|
| Projet:<br><b>"Le Plateau des Anges"</b><br>97, Chemin du Vinaigrier - Chemin de Conteo | Architecte:<br><b>Arch. Giancarlo Moruzzi</b><br>Via Sergio Forti, 41 - 00144 Roma<br>moruzzi.giancarlo@gmail.com | Maitre d'ouvrage:<br><b>Fredrik Holmstrom</b><br>Sturegatan, 6<br>11435 Stockholm - Sweden | Dessin:<br><b>STATIONNEMENT</b> | Echelle:<br><b>Pas a l'echelle</b> | Phase:<br><b>PC</b><br>Date:<br><b>Mars 2024</b> | <b>16</b><br>bis |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|



ETAT DES LIEUX

EMPRISE AU SOL EXISTANT

 mq 1.118



PROJET

CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

surface totale de la propriété.....mq 17.514 -  
zone non constructible.....mq 5.394 =  
Zone UFC4.....mq 12.120

EMPRISE AU SOL RÉALISABLE

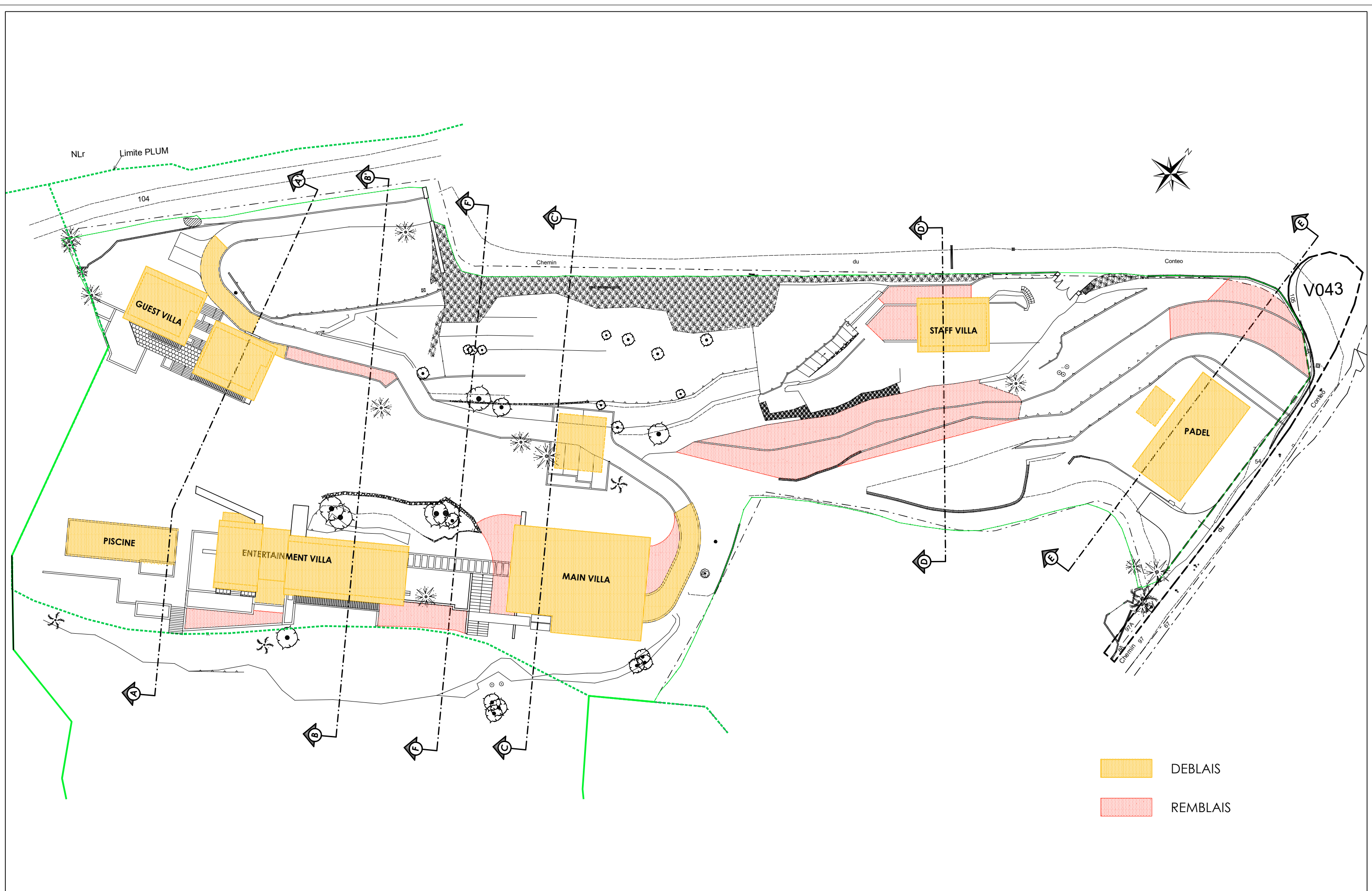
mq 12.120 x 8% = mq 970

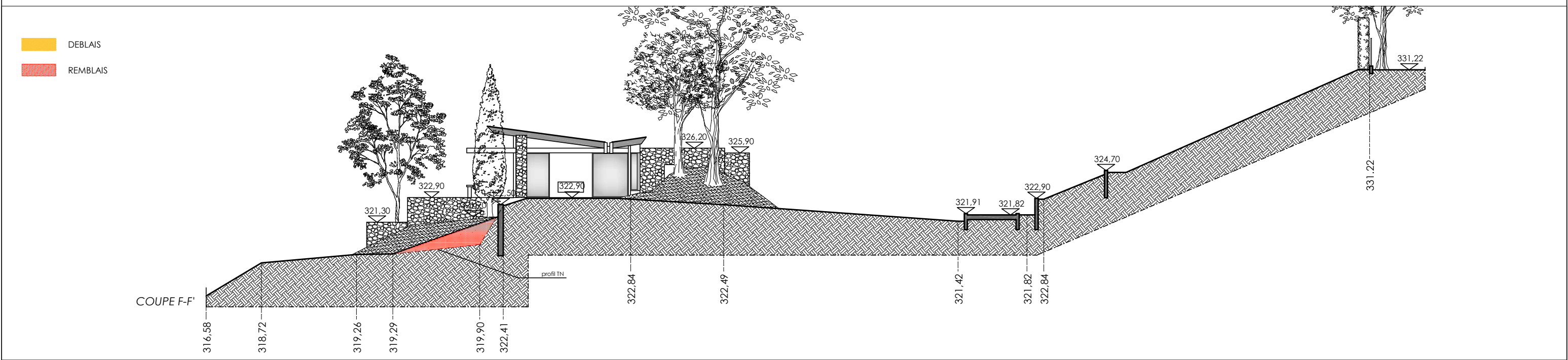
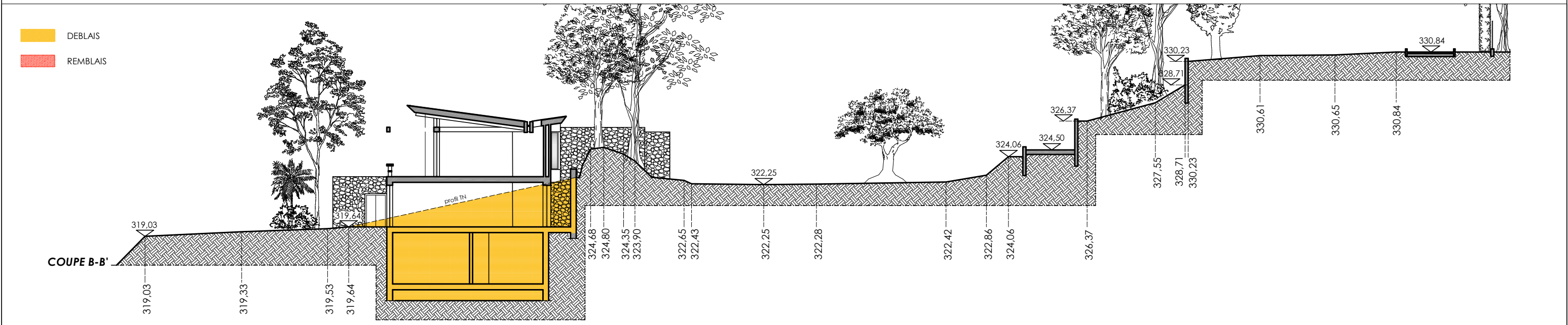
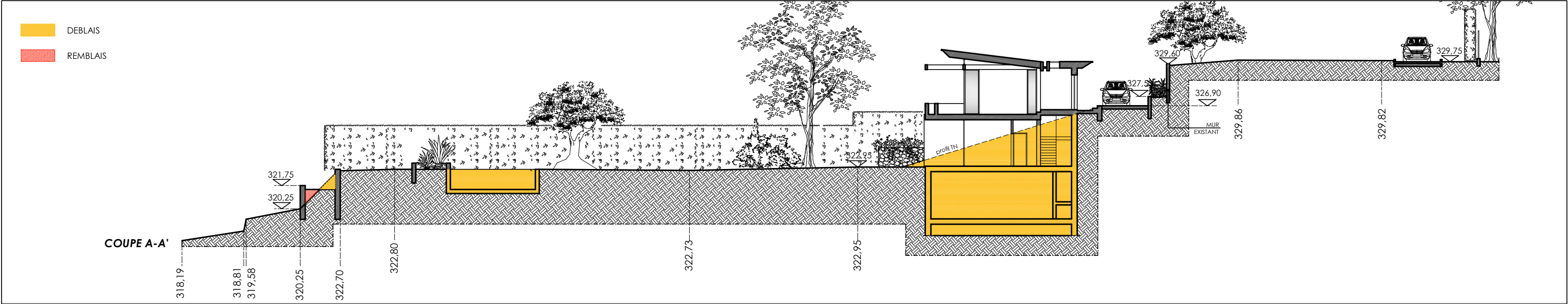
EMPRISE AU SOL DU PROJET 

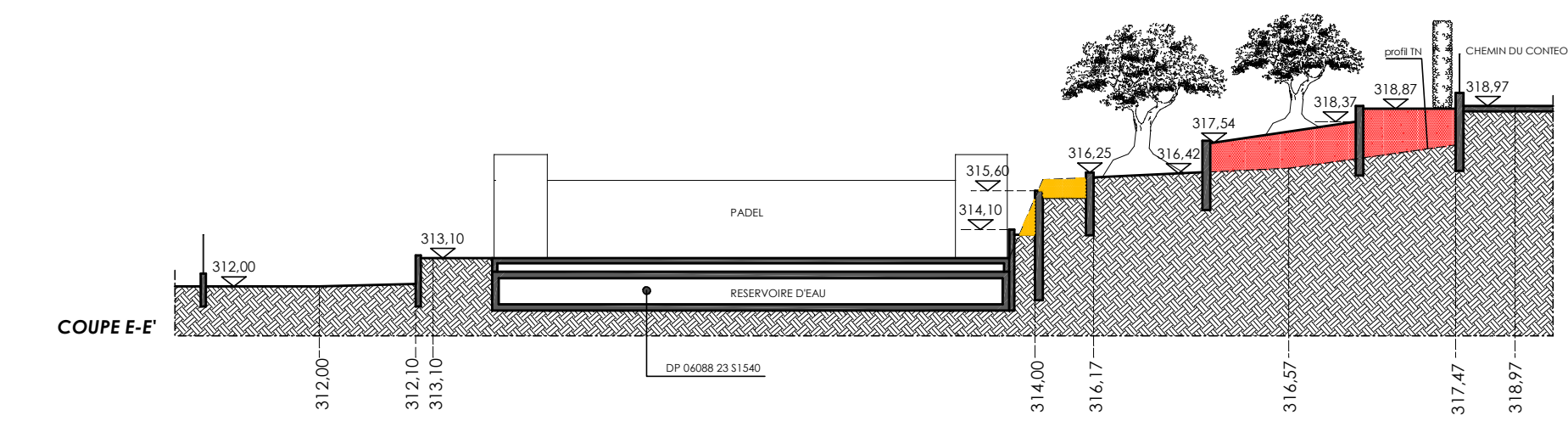
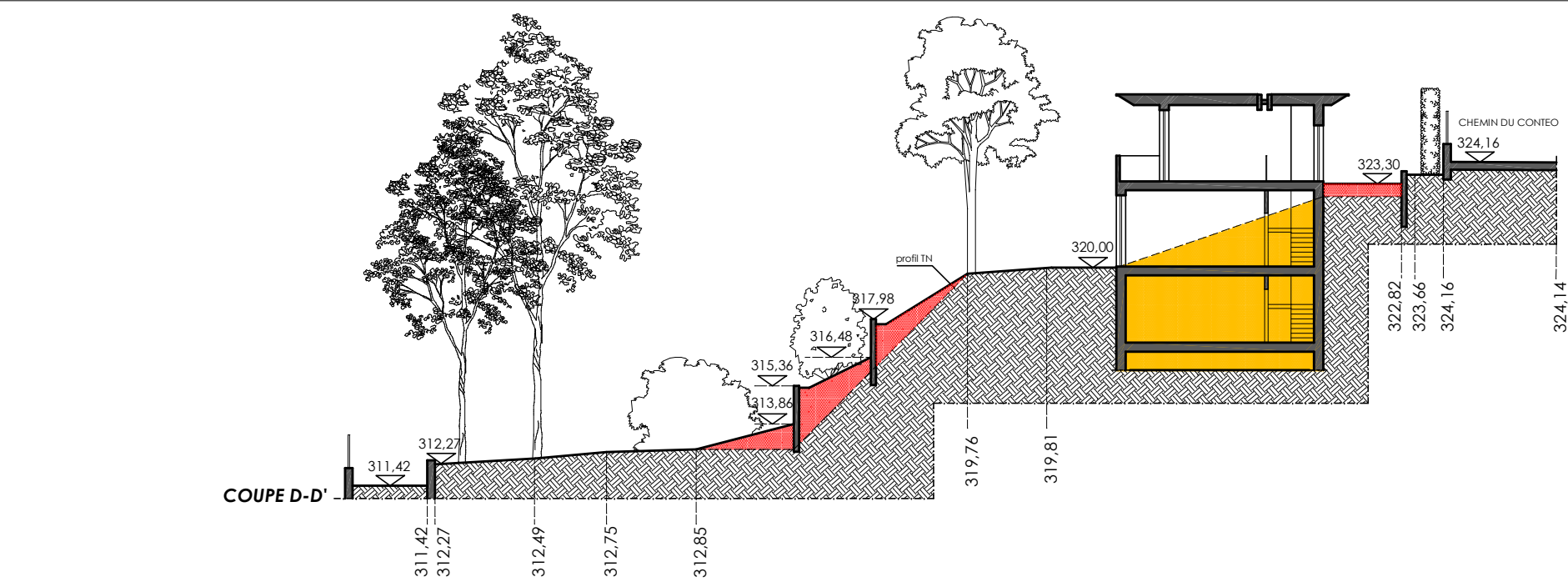
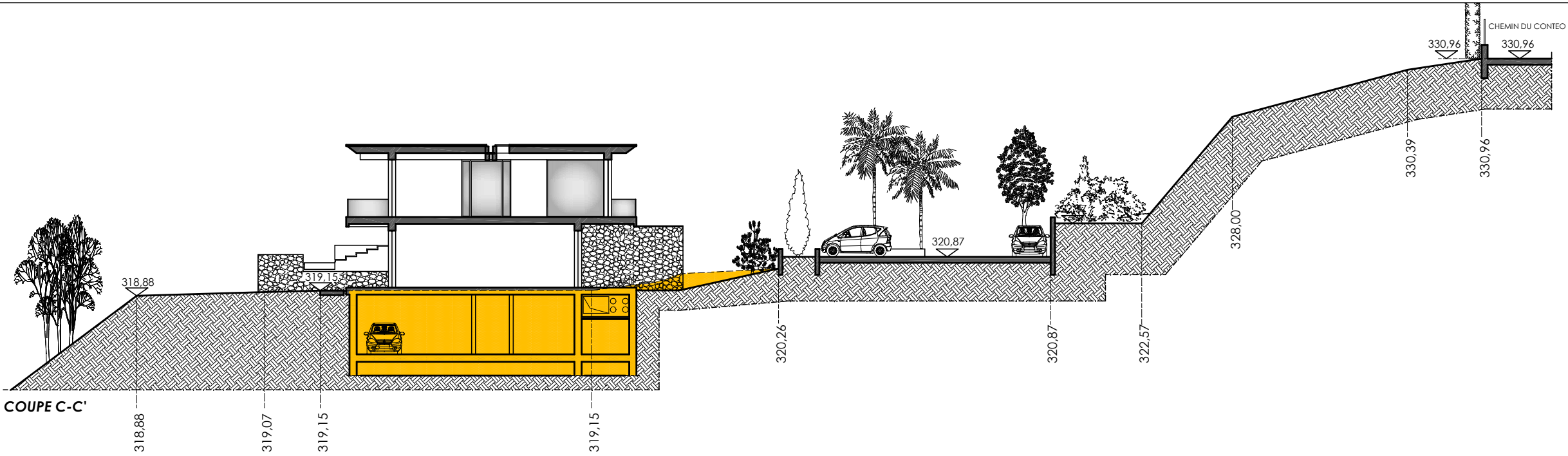
- ① mq 317 (Main Villa)
- ② mq 354 (Entertainment)
- ③ mq 196 (Guest Villas)
- ④ mq 85 (Maison du Staff)

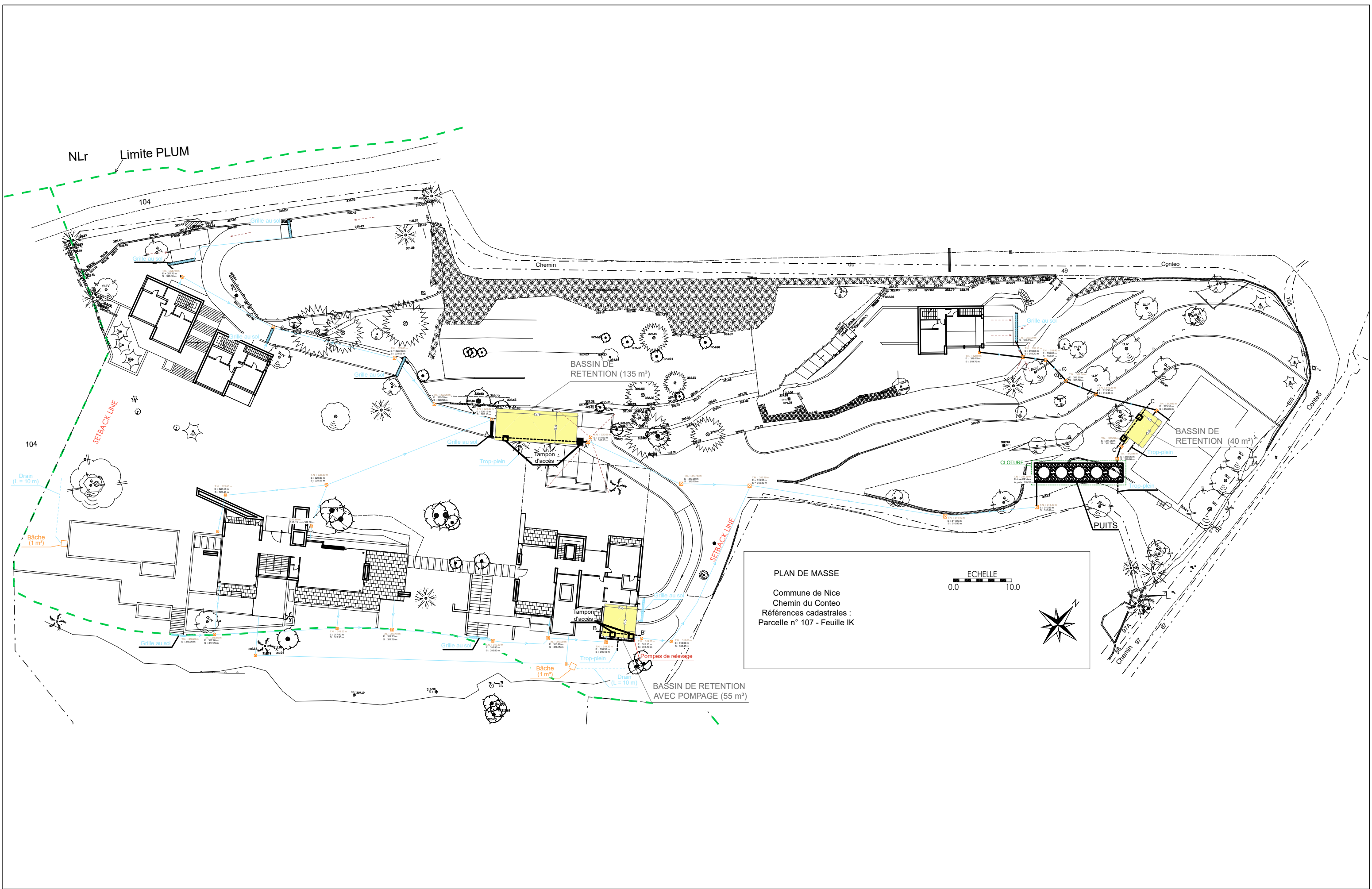
TOT. mq 952 < mq 970



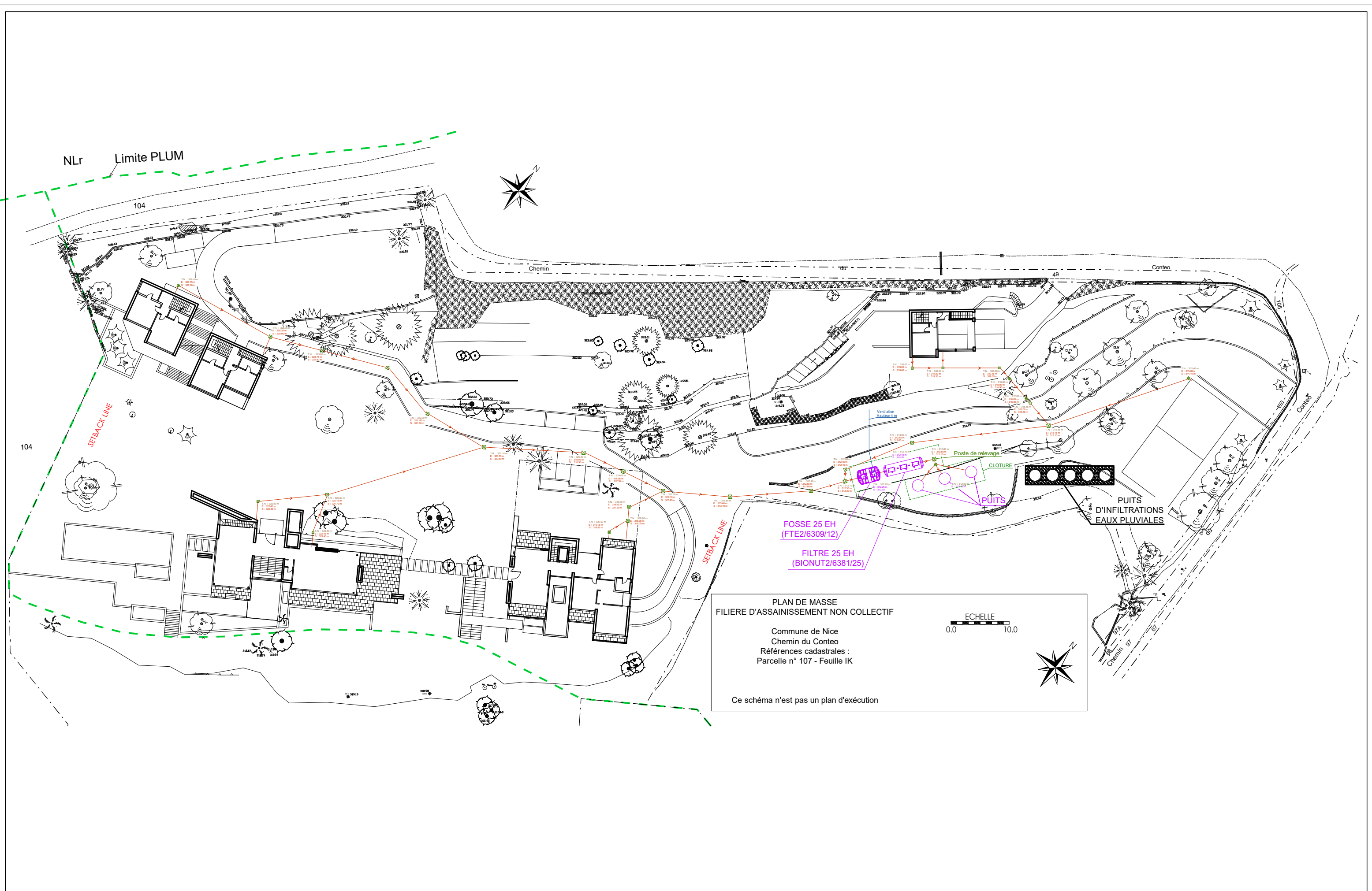








|                                                                                         |                                                                                                                   |                                                                                            |                                                                 |                                    |                                                  |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|
| Projet:<br><b>"Le Plateau des Anges"</b><br>97, Chemin du Vinaigrier - Chemin de Conteo | Architecte:<br><b>Arch. Giancarlo Moruzzi</b><br>Via Sergio Forti, 41 - 00144 Roma<br>moruzzi.giancarlo@gmail.com | Maitre d'ouvrage:<br><b>Fredrik Holmstrom</b><br>Sturegatan, 6<br>11435 Stockholm - Sweden | Dessin:<br><b>RESEAU EP</b><br><b>GEOTECHNICEN: SARL GEO.MC</b> | Echelle:<br><b>Pas a l'echelle</b> | Phase:<br><b>PC</b><br>Date:<br><b>Mars 2024</b> | <b>20<sub>a</sub></b><br>bis |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|



|                                                                                         |                                                                                                                   |                                                                                            |                                                                 |                                    |                                                  |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|
| Projet:<br><b>"Le Plateau des Anges"</b><br>97, Chemin du Vinaigrier - Chemin de Conteo | Architecte:<br><b>Arch. Giancarlo Moruzzi</b><br>Via Sergio Forti, 41 - 00144 Roma<br>moruzzi.giancarlo@gmail.com | Maitre d'ouvrage:<br><b>Fredrik Holmstrom</b><br>Sturegatan, 6<br>11435 Stockholm - Sweden | Dessin:<br><b>RESEAU EU</b><br><b>GEOTECHNICHEN: SARLGEO.MC</b> | Echelle:<br><b>Pas a l'echelle</b> | Phase:<br><b>PC</b><br>Date:<br><b>Mars 2024</b> | <b>20<sup>b</sup></b><br>bis |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|

RESEAU EAU POTABLE

COMPTEUR EF EXISTANT,  
GUEST VILLA  
ENTERTAINMENT VILLA  
MAIN VILLA

COMPTEUR EF EXISTANT  
(STAFF VILLA)

RESEAU ELECTRICITE'

COMPTEUR  
ENEDIS+ORANGE

Projet:

"Le Plateau des Anges"

97, Chemin du Vinaigrier - Chemin de Conteo

Architecte:

Arch. Giancarlo Moruzzi

Via Sergio Forti, 41 - 00144 Roma  
moruzzi.giancarlo@gmail.com

Maitre d'ouvrage:

Fredrik Holmstrom

Sturegatan, 6  
11435 Stockholm - Sweden

Dessin:

RESEAU EAU POTABLE  
RESEAU ELECTRICITE'

Echelle:

Pas a l'echelle

Phase:

PC

Date:

Mars 2024

PLAN DE MASSE PAYSAGER

ÉCHELLE 1/600<sup>ÈME</sup>



# CORTEGE FLORISTIQUE ENVISAGE

LES ARBRES



## LES ARBRES

*Citrus* - Clémentinier

*Cupressus sempervirens* - Cyprès de Provence

*Olea europea* - Olivier

*Pinus halepensis* - Pin d'Alep

# CORTEGE FLORISTIQUE ENVISAGE

LES HAIES COMPOSÉES



## LES HAIES COMPOSÉES

- Acca sellowiana* - Feijoa
- Arbutus unedo* - Arbousier
- Laurus nobilis* - Laurier sauce
- Myrtus communis* - Myrthe commune
- Osmanthus fragrans* - Olivier odorant
- Phillyrea angustifolia* - Filaire à feuilles étroites
- Pistacia lentiscus* - Pistachier lentisque
- Quercus ilex* - Chêne vert

# CORTEGE FLORISTIQUE ENVISAGE

LES ARBUSTES ET VIVACES



## LES ARBUSTES ET VIVACES

*Choisia ternata* - Oranger du Mexique  
*Cinnamomum camphora* - Camphrier  
*Erigeron karvinskianus* - Vitadinia  
*Farfugium japonicum* - Plante panthère  
*Helichrysum lanatum* - Immortelle laineuse  
*Myrtus communis* - Myrthe commune  
*Perovskya atriplicifolia* - Sauge russe  
*Phillyrea angustifolia* - Filaire à feuilles étroites  
*Pistacia lentiscus* - Pistachier lentisque  
*Rosmarinus officinalis* - Romarin officinal  
*Teucrium fruticosum* - Germandrée  
*Westringia fruticosa* - Romarin d'Australie

# CORTEGE FLORISTIQUE ENVISAGE

LES GRIMPANTES



## LES GRIMPANTES

*Jasminum grandiflorum* - Jasmin de Grasse

*Jasminum sambac* - Jasmin d'Arabie

*Trachelospermum jasminoides* - Jasmin étoilé

*Lonicera japonica* - Chèvre feuille

# NOTE PAYSAGERE

## UNE VÉGÉTATION ADAPTÉE

Les végétaux sélectionnés le seront pour leurs qualités d'adaptations et d'acclimatation aux contraintes climatiques des hauteurs de Nice: une situation de haut coteau de bord de mer, exposé sur un versant Sud.

Frappé par le soleil ce jardin présente des situations très chaudes en été et douces en hiver.

Une pluviométrie concentrée sur la période automnale et prenant la forme d'épisodes cévenoles intenses et répétés sur une courte période.

## VERS UNE ÉCONOMIE D'EAU

Le choix prioritaire d'une végétation endémique permet de garantir la réussite paysagère de ce projet. Cette flore adaptée est peu consommatrice en eau et possède les qualités d'adaptations au vent, aux embruns et aux longues périodes de chaleur qui dessèchent les milieux.

Cette adaptabilité permettra de limiter les apports d'eau complémentaire.

Il en va de même pour le choix de la végétation indigène qui sera appropriée à l'identité des lieux et adaptée aux conditions climatiques.

La densité des plantations et le choix du port des végétaux permettront d'obtenir très rapidement un couvert dense, offrant un effet immédiat sur la qualité de rendu des scènes végétales et paysagères, et limitant aussi l'évapotranspiration des sols.

Les végétaux proviendront de pépinières locales du bassin méditerranéen.

Les coloris vert de gris, les feuillages coriaces et persistants des massifs arbustifs, les floraisons abondantes et le choix des fragrances participeront de l'accompagnement de ce projet architectural dans le paysage Niçois et plus largement des Alpes-Maritimes.

## APPORTER DE L'OMBRE NATURELLE

Le choix des nouveaux sujets permettra de créer une ombre fraîche sur les espaces piétonniers du jardin. Les arbres seront disposés de sorte à créer une canopée généreuse qui participera à créer de véritables îlots de fraîcheurs.

## MARQUEURS DE PAYSAGE

Les marqueurs contemporains afférant à l'identité de ce paysage feront l'objet d'une réintroduction sur la parcelle afin de retrouver un couvert végétal en cohérence avec son environnement: les Pins, Oliviers et Cyprès participeront de cette identité.

Les arbres en mauvais état phytosanitaire seront supprimés et remplacés par des arbres de même niveau de hauteur minimum 200/250 et de force minimum 40. Un Pin d'Alep diagnostiqué comme présentant un risque pour les biens et les personnes, ainsi qu'un Picea abies mort, seront tous les deux respectivement remplacés par des Pinus halepensis.

Leurs ports, feuillages et envergures permettront d'être associé à un jeu subtile de fenêtres sur le paysage, tout en assurant une continuité visuelle entre le jardin et ses environs, et une bonne insertion du bâti dans le paysage.

## VALORISER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL EXISTANT

Une visite sur place a été effectuée par le paysagiste pour établir la viabilité et la santé des arbres à récupérer et transplanter. Ces opérations seront effectuées selon les bonnes époques de transplantation.

Les sujets de haute futaie conservés feront l'objet d'une attention particulière pendant la durée du chantier. Ils bénéficieront de périmètres de protection visant à limiter le tassement racinaire et les blessures éventuelles des parties aériennes.

## INSERTION

La conduite du végétal dans le temps long permettra de composer un jardin où les formes organiques d'une végétation endémique s'associeront à la morphologie d'un socle plus travaillé.

Dans un mimétisme de la Nature, les formes enveloppantes du végétal s'associeront à l'architecture du bâti afin d'assumer son insertion dans le paysage Niçois.

