

LOTISSEMENT « Le Domaine des Papillons »

Demandeur

SARL LONGO MAI et SCI RESIDENCES LES PINS D’ALEP

Création d'un lotissement

**COMMUNE DE SILLANS LA CASCADE Lieu-dit : Les Hautes
Infournières**

REGLEMENT

**(PA10) Article R.442-6a
Du Code de l’Urbanisme**

PA 10 : UN PROJET DE REGLEMENT S’IL EST ENVISAGE D’APPORTER DES COMPLEMENTS AUX REGLES D’URBANISME EN VIGEUR (ART. R. 442-6 a DU CODE DE L’URBANISME)

Le présent règlement a pour objet de prévoir les règles applicables au lotissement « LE DOMAINE DES PAPILLONS »

Les règles spécifiques du lotissement sont décrites dans ce règlement sous une numérotation correspondante à l’article équivalent du Plan d’Occupation des Sols qu’elles remplacent.

1) LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations, autres que, les constructions à usage d’habitation, à usage professionnel ainsi que leurs annexes et piscines, qui seules sont autorisées.

4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au programme des travaux d’équipement et plan V.R.D (PA8)

Assainissement - Eaux usées :

Chaque acquéreur devra faire réaliser son assainissement individuel dans le respect des normes et le faire vérifier par les services du SPANC.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant de l’imperméabilisation de chaque lot devront être retenues et infiltrées sur le lot. A charge de chaque acquéreur.

Eau potable :

Les demandes de raccordement des constructions ainsi que la pose des compteurs d’eau devront être faite auprès du gestionnaire de réseau. A charge de chaque acquéreur.

Electricité basse tension :

Les demandes de raccordement devront se faire auprès d’ERDF. A charge de chaque acquéreur.

Télécom :

Les demandes de raccordement devront se faire auprès de France TELECOM. A charge de chaque acquéreur.

5) CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface totale cadastrale de la propriété aménagée est de 34.709 m2.

Après arpentage, il apparaît une erreur cadastrale totale de 66 m2, soit une surface totale de 34.643 m2.

La surface minimale pour bâtir est de 2.000 m2.

La surface de la propriété située en zone UBa est de 20.068 m2.

La propriété supporte un bâti existant qui sera partiellement démoli, qui bénéficie d’une constructibilité résiduelle et qui est intégrée dans la demande de permis d’aménager.

Le schéma d’aménagement retenu permet de créer 9 lots constructibles y compris le lot bâti avec une surface de plancher résiduelle.

Le COS de 0.15 permet de réaliser une surface de plancher totale de 3.010 m2.

Celle-ci est répartie de la manière suivante :

LOT	SURFACE DU LOT	SURFACE PLANCHER
1	2395 m2	335 m2
2	4736 m2	334 m2
3	5992 m2	335 m2
4	6465 m2	334 m2
5	6224 m2	334 m2
6	2182 m2	334 m2

[1]

7	2110 m2	334 m2
8	2318 m2	335 m2 dont 221 m2 bâti après démolition partielle.
9	2221 m2	335 m2

6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et les portails doivent être implantés à une distance au moins égale à 2,5m par rapport à l'alignement de la voie interne du lotissement.

7) L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées dans la zone UBa à l'intérieur des « terrains destinés à l'utilisation privée » tel que précisé sur le plan PA4 de composition, à l'exclusion de la zone Espace Boisé Classé, de la zone NDd et à au moins 4 mètres de la limite séparative avec les parcelles voisines extérieures au périmètre du lotissement.

La construction sur la limite séparative entre lots internes au lotissement est autorisée :

- pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et caractère sensiblement identiques.
- dans le cas de bâtiments annexes dont la longueur en mitoyenneté n'excède pas le 1/3 de la longueur de la limite séparative.

8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions est libre sous réserve de la présentation d'un plan de masse qui satisfasse au bon éclairage des pièces d'habitation et aux règles de sécurité.

9) EMPRISE AU SOL

Néant.

10) LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Tout point des constructions mesuré à l'égout du toit ne devra pas dépasser un plan parallèle au sol naturel, avant travaux, d'une hauteur de 6.50 m.

11) L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU i DE L'ARTICLE R. 123-11

a) LES MOUVEMENTS DE SOLS

Les terrassements seront limités à l'emprise des constructions, de leurs annexes, voies d'accès et aménagements de traitement des eaux pluviales.

b) ASPECT EXTERIEUR

Les règles ci-dessous ont été définies pour prendre en compte les dispositions du Grenelle 2 et de la réglementation thermique RT2012.

Les matériaux retenus pour les façades seront : la pierre, l'enduit et le bardage bois.

Les menuiseries extérieures et les volets seront en bois, en PVC ou en aluminium. Les toitures seront de type toiture-terrasse. Elles seront végétalisées pour les constructions situées au sud de la voie interne au lotissement, dont la végétation sera choisie parmi des essences locales de façon à garantir la pérennité et la parfaite insertion dans le site, de mieux intégrer les maisons dans le paysage et d'en minimiser l'impact visuel.

Les accès de liaison entre le trottoir, la voie ou la zone de parking privatif non close doivent obligatoirement être stabilisés avec des matériaux nobles non imperméables de type pavage, sable roulé, gravier, pavés naturels à large joint au sable, ou en sable compacté stabilisé au liant hydraulique.

Les pavages autobloquants en béton jointif de couleurs sont à exclure.

Les éclairages privatifs de ces liaisons entre voirie et bâtis seront diffus, d'une hauteur inférieure à 40 cm.

Des spots rasants, enterrés, de couleur neutre (blanc ou jaune pour ampoules à iodure métalliques) sont à privilégier. Des luminaires de couleur (type leds bleu, rouge) sont à proscrire.

Les systèmes d'éclairage par capteur solaire intégrés sont autorisés.

Les différences de niveaux des accès doivent être aménagées. Les franchissements de talus, fossés, murets doivent être traités :

Soit par des escaliers paysagers à large empattement. Les escaliers béton sont à proscrire.

Soit par une pente régulière soutenue et encadrée par des petits ouvrages de soutènement en pierre intégrés aux restanques existantes ou à créer.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et paraboles en façade donnant sur la voie du lotissement sont interdits.

Pour les climatiseurs et pompes à chaleur, en cas d'impossibilité physique d'implantation différente, ils doivent être encastés au mieux dans la façade et masqués par un dispositif de parois persiennes (claire-voie, jalousie).

Les terrasses couvertes ou les pergolas seront supportés par des piliers en métal ou en bois.

Toutes colonnades, piliers bétons, faux piliers de style monumental sont interdits. Les balustres en éléments béton préfabriqués sont interdits.

LES EDICULES TECHNIQUES

Les paraboles et antennes doivent être aussi discrètes que possible. Une installation dans le jardin sera à privilégier. A défaut, elles pourront être installées sur le toit et ne pas dépasser de plus de 1m du faîtage.

Les stockages éventuels d'eau de pluie doivent être enterrés.

Les abris de bouteilles de gaz, les barbecues maçonnés, abris bois, doivent être intègres aux façades et ne pas consister en un simple rajout d'édicules sans cohérence.

Les accès éventuels au vide sanitaire seront obligatoirement occultés.

Des constructions non adaptées au niveau du terrain périphérique sont interdites. Les terres seront aplanies après construction.

Les blocs de filtration de piscines devront soit être enterrés soit être intégrés dans des locaux dissimulés de caractère harmonieux. Les éoliennes individuelles sont interdites.

Les capteurs solaires seront intégrés au mieux à la construction.

LES CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures, tant entre les lots qu'en limite de voirie et espaces communs, devront obligatoirement être doublées par une haie d'arbustes de moins de 2 m de hauteur située au moins à 50 cm de la clôture.

Les clôtures devront impérativement être implantées en retrait de la berge haute de la noue aménagée.

Les bâches vertes, brises-vue plastique, canisses fixes sur les clôtures, sont interdites. Seules les zones déjà plantées d'une haie par l'aménageur ne nécessiteront pas la réalisation par les colotis d'une deuxième haie.

Tous les couronnements de tuiles, sculptures, bacs à fleurs et autres ajouts sont interdits au sommet des piliers.

Les piliers de portails seront sobres, obligatoirement en retrait à 2,5 m minimum de la voie pour favoriser le stationnement et selon la configuration des lots. Les tuiles en sommet de pilier sont interdites.

Les interphones éventuels doivent obligatoirement être intégrés dans les piliers. Les boîtes aux lettres sont installées par l'aménageur à l'entrée du lotissement.

Les portails seront obligatoirement en bois simples ou partiellement pleins, d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murs encadrant les piliers pourront être d'une hauteur maximum de 2 m. Ils seront limités aux abords immédiats de l'entrée sans pouvoir excéder 2 m de longueur de part et d'autre des piliers.

12) LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Selon les règles des documents d'urbanisme applicables au moment de la demande des permis de construire.

13) LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La végétation existante (à l'exception des zones d'implantation des constructions à édifier, des espaces de stationnement, de manœuvre et des accès qui pourront occuper jusqu'à 30% de la surface de chaque terrain) sur le terrain devra être conservée ou remplacée par des essences méditerranéennes.

Sur chaque terrain occupé par une construction, 70 % de la surface sera traitée en espace vert planté.

Les végétaux de haute tige à planter seront d'essence méditerranéenne.

Les végétaux à forte consommation d'eau non adaptés au climat sont interdits (saule, frêne, bouleau).

Les arbres exotiques, de climats tropical ou équatorial sont à proscrire (palmier, cactus,...)

Les essences à privilégier sont : chênes verts, tilleul, cèdres, genévriers, arbousiers, oliviers, bougainvilliers, pins parasols, robinier, micocoulier et arbre de Judée.

En cas d'arbres fruitiers, ceux-ci devront être le plus rustique possible et ne pas nécessiter de traitement excessif.

Les arbres tels que figuier, cerisier et amandier sont à privilégier.

Les arbustes et haies seront de type bocager avec un panachage d'essences différentes permettant d'éviter l'uniformité et la monotonie des haies troènes systématiquement rencontrées.

Une recherche de variation de couleur sera préconisée.

Les essences recommandées sont : laurier fleur, fotinia, genêt, albisia et troène.

Ces végétaux seront taillés au maximum à 2 mètres de hauteur en cas de haie et laissés le plus naturel possible en cas de massif.

Au sol des vivaces et plantes rustiques couvre-sol sont à privilégier telles que : lavandes, romarin, thym, phormium, dasylirion.

En treilles et accrochages sur les façades, des grimpantes sont préconisées telles que :

vigne vierge, lierre, glycine, bignone et jasmin.

Les zones de pelouse seront limitées au maximum au jardin d'agrément et aire de jeux. Elles seront en pré rustique.

Les zones de faible largeur et liaisons entre voie et bâti seront couvertes de mulch ou de roche type pouzzolane conservant l'humidité naturelle et empêchant la pousse de mauvaises herbes.

14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS de 0.15 permet de réaliser une surface de plancher totale de 3.010 m².

Celle-ci est répartie de la manière suivante :

LOT	SURFACE DU LOT	SURFACE PLANCHER
1	2395 m ²	335 m ²
2	4736 m ²	334 m ²
3	5992 m ²	335 m ²
4	6465 m ²	334 m ²
5	6224 m ²	334 m ²
6	2182 m ²	334 m ²
7	2110 m ²	334 m ²
8	2318 m ²	335 m ² dont 221 m ² bâti après démolition partielle.
9	2221 m ²	335 m ²

15) DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.