

Lotissement " Saint Pierre de Sillans "

Dossier de Permis d'Aménager

NOTE DE PRÉSENTATION

Article R441-3 du code de l'urbanisme



1° Etat Initial du terrain et de ses abords

a) Le projet

Le projet consiste à aménager un lotissement de 5 lots sur un terrain d'une superficie de 7230m², situé sur le territoire de la commune de Sillans la cascade.

b) Situation du terrain

- Le terrain est situé dans une zone déjà urbanisée du village, au Nord du village, entre la route d'Aups et le chemin de la piscine.
- Le terrain est situé dans le secteur UB du PLU (La zone UB correspond à l'extension de l'habitat à proximité du village), dans le périmètre de droit de préemption urbain.
- Il est bordé au Nord par un ensemble d'habitation récent, à l'est par un grand terrain boisé, au Sud par des habitations et à l'Ouest par le chemin de la Fontaine,
- Le terrain est boisé de pins et de chênes qui seront conservés au mieux.
- Un accès est existant en servitude depuis le chemin de la fontaine. L'accès au Lotissement se fera par la parcelle B-554 (voie existante communale).

c) Textes réglementaires

- Le terrain n'est pas concerné par NATURA 2000.
- Le terrain est hors périmètre des Bâtiments de France.
- Le terrain objet de l'aménagement est hors zone inondable.
- Le terrain à aménager est intégralement en zone UB. Il n'existe pas d'emplacement réservé.
- Le terrain est dans une zone soumise à une demande d'autorisation de défrichement, Autorisation par arrêté préfectoral n° 2023-027 DU 13/02/2023 pour une surface de 2985m..
- Une Association Syndicale Libre de droit privé sera créée afin d'assurer la gestion et l'entretien des voies et parties communes.

2° Insertion du projet dans son environnement et prise en compte des paysages :

Le projet s'insère dans une zone déjà urbanisée. Ce terrain actuellement boisé permettra une continuité dans l'urbanisation du quartier.

a) Aménagement du terrain

Le terrain sera aménagé en un lotissement de 5 lots

L'esprit général du terrain sera conservé, l'évacuation des eaux pluviales continuera à se faire en gravitaire, la voirie principale fera 6m et permettra de rejoindre le chemin de la piscine vers le chemin des Rescassoles, la topographie ne changera pas. Les zones boisées hors de la demande de défrichement devront être conservées.

b) Composition et organisation du projet

- Le projet consiste à aménager 5 terrains à bâtir de superficie allant de 1049 à 1463 m² pour préserver le caractère du site. La voie projetée coupe le terrain du Nord au Sud, elle fera 6m conformément à la demande de la mairie.
- Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants :
Le projet s'intégrera dans le paysage existant tout en étant conforme au règlement de la zone UB du PLU de la commune.
- Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs :
La voie du lotissement sera traitée en enrobé.
Une zone tampon végétale de 5.00m sera conservée entre la voirie et la zone constructible de chaque lot
- Solutions retenues pour le stationnement des véhicules :
Le stationnement des véhicules des colotis est assuré en dehors de la voie à raison de deux places par logement au moins.

c) Aménagement des accès au projet

L'accès sera réalisé en accord avec la commune depuis le chemin de la piscine sur la parcelle B-554.

d) Le traitement des parties du terrain situées en limite de projet

Une bande de végétation sera conservée sur tout le périmètre du projet

e) Les équipements à usage collectif

Le lotissement sera raccordé à l'eau potable, au réseau télécom, au réseau électrique et à l'assainissement aux réseaux existants sur la parcelle B-554.

Les Eaux pluviales de la voirie et des zones imperméabilisées des lots seront récupérées par un réseau souterrain sous la voirie projetée et orientées de l'autre côté du chemin de la piscine.

Les lots du lotissement seront desservis par 1 voirie traitée en enrobé, de 6m de largeur avec une aire de retournement en son milieu.

La communauté de communes, compétente en matière de traitement des déchets, a défini un point de collecte des déchets et ordures ménagères, les futurs habitants devront déposer leurs déchets à cet endroit.

1 poteau incendie au sud du chemin de la Fontaine et une autre au nord de la parcelle B-554 le long du chemin de la piscine.

Fait à Salernes

Le lotisseur