

Ville de JOUE-LES-TOURS
Route de Narbonne
« La Belangerie »

.....

PERMIS D'AMENAGER
SAS NEGOCIM
« LA BELANGERIE »

NegOcim

.....

NOTICE DESCRIPTIVE

.....

PIÈCE
COMPLÉMENTAIRE

MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
20 AVR. 2023
PC - DP - CU - AT - PD

I - PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet de la SAS NEGOCIM porte sur les parcelles AM n° 74, 281 partie et 282 partie au lieudit « La Belangerie » au sud du centre-ville de JOUE-LES-TOURS LE LONG DE LA Route de Narbonne.

Cette zone est classée en UC3 du Plan Local d'Urbanisme.

Ce terrain actuellement à usage de jardin d'agrément d'une habitation existante qui sera conservée hors-lotissement.

Ce terrain est en dehors d'un rayon de protection autour d'un monument historique.

L'environnement de ce projet est constitué :

- A son ouest par la Route de Narbonne, le long de laquelle s'est développé un habitat pavillonnaire.

MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
25 MAI 2023
FAVORABLE

Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
JOUÉ LES TOURS

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 11/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

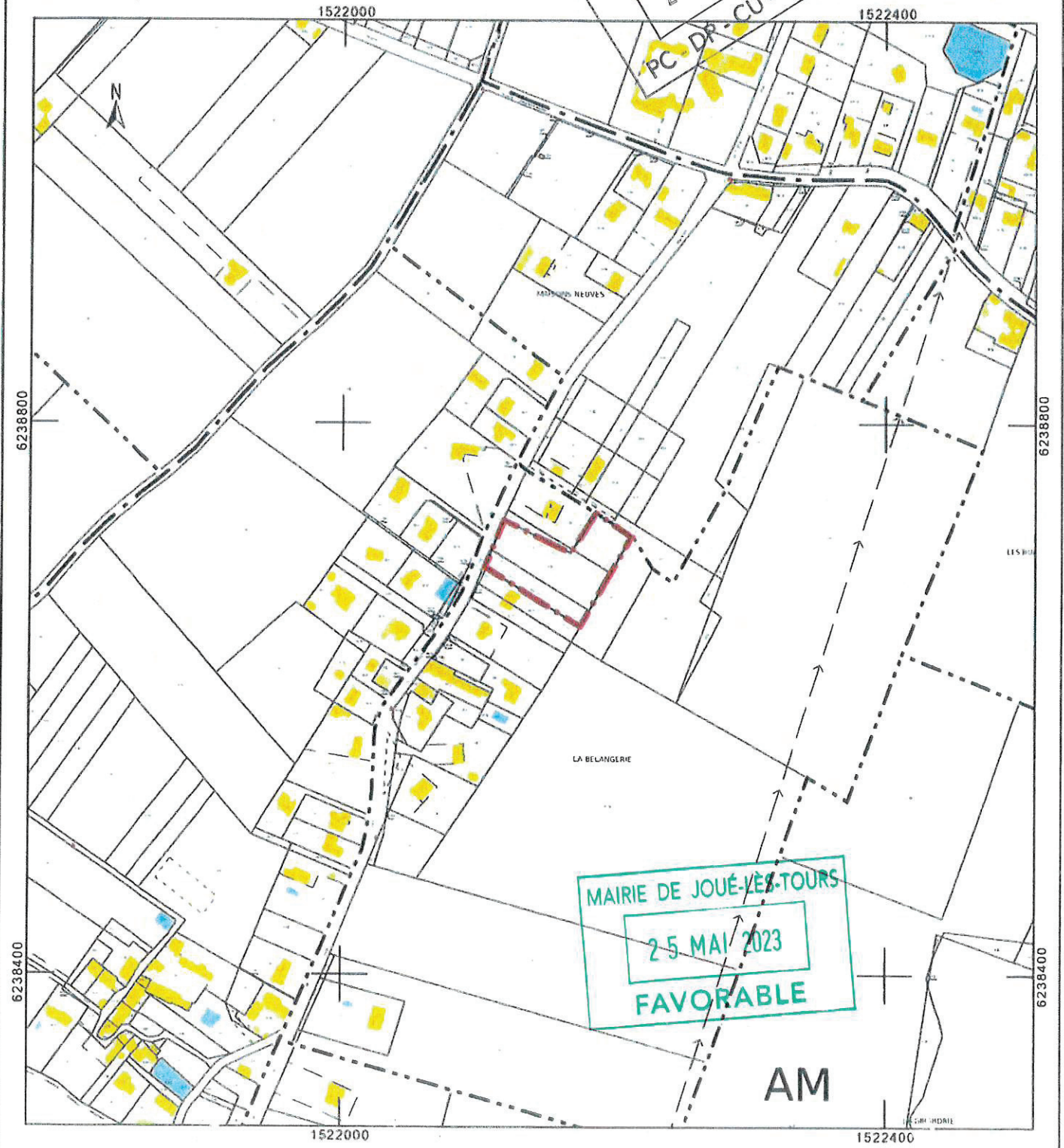
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
37060 TOURS CEDEX 9
tél 02 47 21 11 62 -fax
plgc.indre-et-loire@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

PIÈCE
COMPLÉMENTAIRE

MAIRIE DE JOUÉ-LES-TOURS
20 AVR. 2023
PC DR - CU - NT - PD



Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
JOUÉ LES TOURS

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 11/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
37060 TOURS CEDEX 9
tél. 02 47 21 71 62 -fax
ptgc.indre-et-loire@dgif.finances.gouv.fr

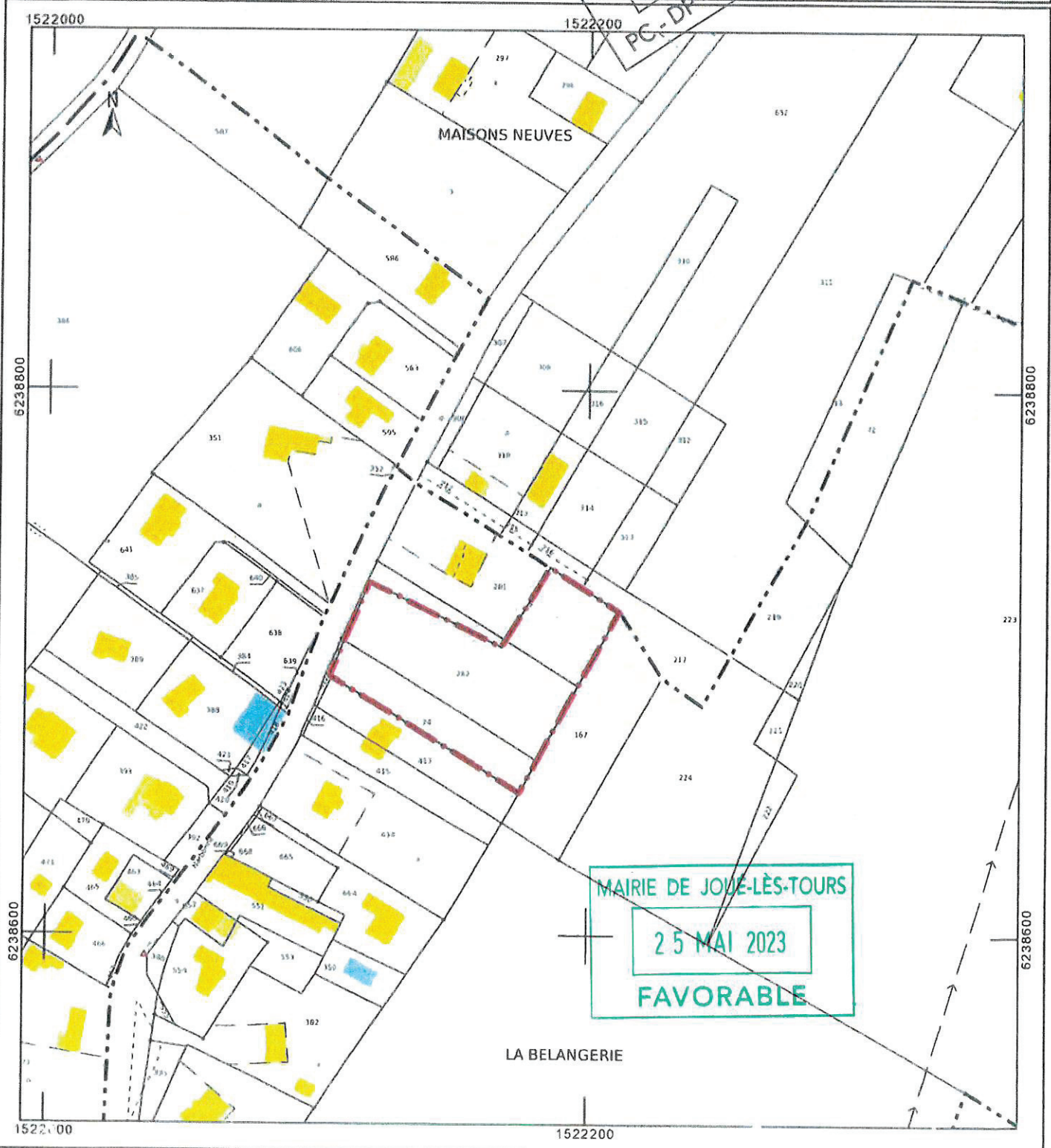
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

PIÈCE
COMPLÉMENTAIRE

MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
20 AVR. 2023

PC - DP - CU - AT - PD





**PIÈCE
COMPLÉMENTAIRE**
MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
20 AVR. 2023
PC - DP - CU - AT - PD

et quelques maisons plus anciennes.

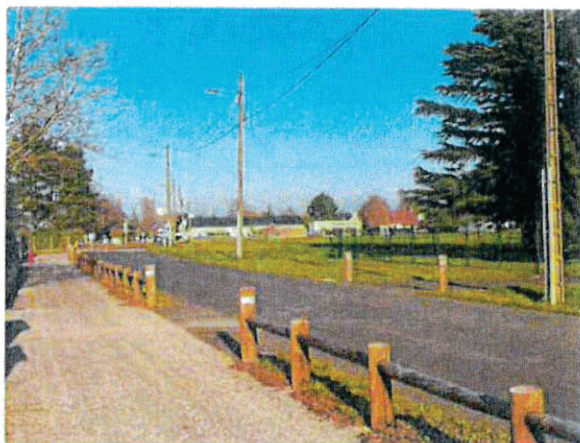


- A son nord, par la maison conservée hors-lotissement



MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
25 MAI 2023
FAVORABLE

et au-delà par des terrains agricoles rejoignant le sud du centre-ville.



**PIÈCE
COMPLÉMENTAIRE**
MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
20 AVR. 2023
PC - DP - CU - AT - PD

- A son est par une partie hors-lotissement qui sera rattachée aux lots 4, 5 et 6 puis des terrains agricoles.



- A son sud par de l'habitat pavillonnaire le long de la Route de Narbonne



MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
25 MAI 2023
FAVORABLE

L'environnement est donc essentiellement pavillonnaire et agricole en limite sud du centre-ville.

II - OBJECTIFS DE L'OPERATION

Ce projet de lotissement correspond à la demande de nouveaux terrains à bâtir puisque la SAS NEGOCIM a l'intention de créer de façon organisée :

- 5 lots libres pour la construction d'habitation qui auront :
 - une superficie minimale de **616 m²**
 - une superficie maximale de **818 m²**
 - une superficie moyenne de **733 m²**
- 1 lot d'espaces communs comprenant notamment :
 - 133 m² d'espaces verts
 - 86 m² places de stationnement communes (6 places)
 - 545 m² de voirie

Le tout pour une superficie réelle totale lotie de **4.430 m²**.

Le nombre de logements sera de **5** logements répartis sur **0,443** ha soit une densité d'environ **11,3** logements à l'hectare.

Le PLU en zone UC3 ne régleme pas la superficie minimale des terrains mais détermine :

- Une emprise au sol maximale de 30%
- Un minima de 15% d'espaces verts pour chaque terrain
- Un coefficient maximal d'imperméabilisation de 50%

Afin que les acquéreurs soient parfaitement informés, ces points ont été repris et quantifiés au règlement complémentaire (PA10).

Les superficies de plancher maximales ont été fixées arbitrairement à 300 m² par lot.

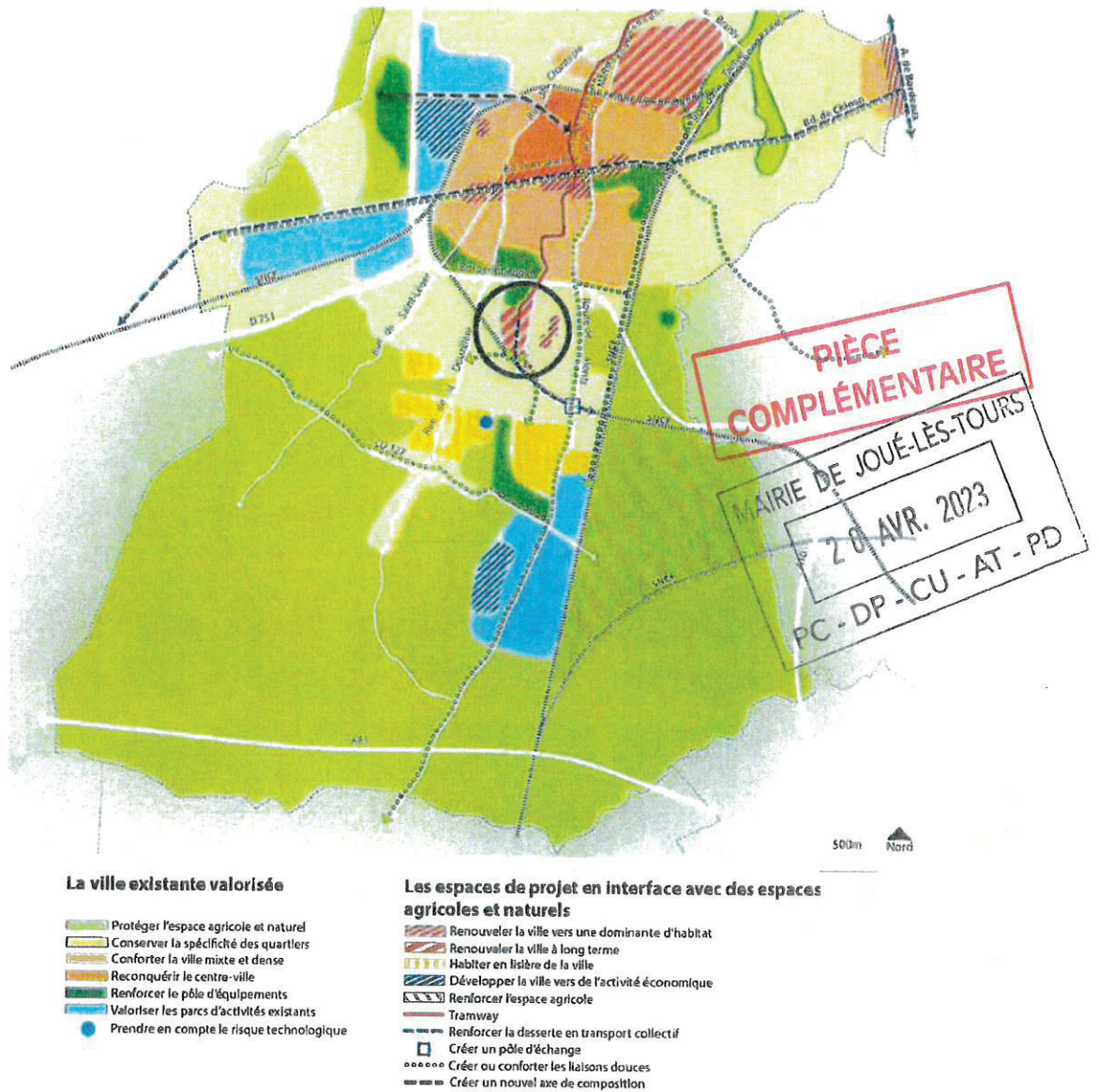
III - PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Ce projet a fait l'objet d'avant-projets présentés et discutés en Mairie.

Les réseaux et équipements publics sont suffisamment dimensionnés pour recevoir une opération de cette importance à l'exception du réseau d'eaux usées qui est inexistant au droit de l'opération.



Le PADD définit ce secteur sud en renouvellement de la ville.



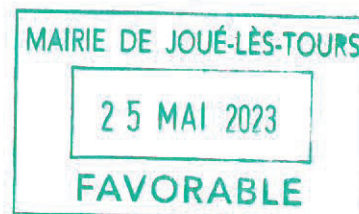
Le projet répond aux exigences du PLU :

- Création de **5** logements autour d'une voie nouvelle sur laquelle accéderont les lots.
- Accès sécurisé sur le Route de Narbonne
- Densité de **11,3** logements à l'hectare
- Agrandissement des lots **3, 4 et 5** par des terrains en zone A à l'est de l'opération.
- Création d'une voie mixte avec système de retournement à son extrémité
- Règlement complémentaire
- Afin de conférer une harmonie à l'opération, les clôtures sont réglementées afin d'offrir un traitement homogène

Ces points sont développés ci-après.

III.1 - La circulation automobile

Elle s'organise autour :



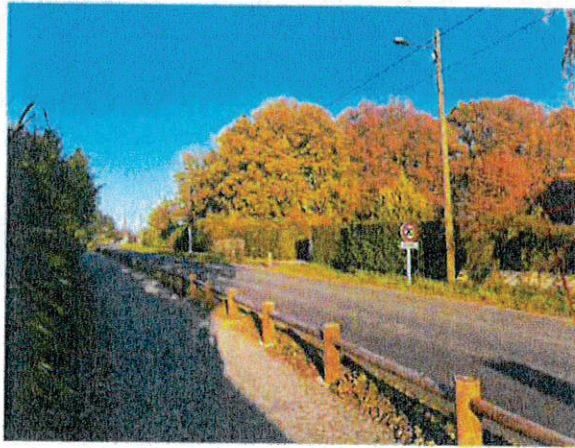
- D'une voie nouvelle se raccordant sur la Route de Narbonne qui aura les caractéristiques suivantes :
 - emprise = 8m00.
 - largeur de la chaussée mixte = 5m00.
 - espaces verts latéraux à la chaussée d'une largeur de 3m00 entrecoupés de places de stationnement « visiteurs ».
 - fonctionnement en double sens.
 - Retournement à son extrémité est.

Les accès automobiles se feront exclusivement sur la voie nouvelle.

Le revêtement de cette chaussée sera en enrobés noirs.

Afin de limiter les terrassements, les déblais-remblais de la nouvelle voie seront réduits au maximum.

Cette voie traitée de façon simple respectera l'esprit de l'aménagement récent de la Route de Narbonne avec accotement enherbé et mobilier en bois.



6 places de stationnement communes seront créées.

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, ces stationnements communs seront revêtus de dalles engazonnées.

III.2 - Circulations douces

Elles seront assurées par la chaussée mixte qui constitue un espace partagé limité aux 6 lots.

Elle permet de rejoindre la Route de Narbonne qui est pourvue d'une large bande sécurisée mixte piétons/vélos.



PIÈCE
COMPLÉMENTAIRE
25 MAI 2023



III.3 - Espaces verts

Les acquéreurs sont incités à conserver les sujets intéressants à l'intérieur de l'opération en fonction de leurs emplacements et états.

Les éventuelles clôtures sur voie seront en priorité des haies champêtres et variées.

NEGOCIM aménagera les espaces verts latéraux de façon simple par la plantation d'arbustes d'essences champêtres et variées.

Les plantations seront composées d'essences locales et les conifères seront interdits en haie.

III.4 - Réseaux et équipements publics

Les équipements publics sont suffisamment dimensionnés pour recevoir une opération de cette taille.

Les équipements et espaces communs seront gérés par une Association Syndicale à mettre en place par le lotisseur (pièce PA12).

Les réseaux à créer dans le cadre du lotissement fonctionneront de la façon suivante :

- eaux pluviales

Traitement des eaux pluviales des lots dans l'emprise des lots par les acquéreurs sans rejet vers l'extérieur.

Gestion des eaux pluviales des espaces communs par un ouvrage de régulation avec rejet calibré au réseau communal.

Respect du débit de fuite toléré par TMVL.

- eaux usées

Gestion à la parcelle par les acquéreurs des lots.

- alimentation en eau potable :

Raccordement au réseau existant Route de Narbonne.

- défense incendie :

Poteau de lutte contre l'incendie existant Route de Narbonne.

- adduction téléphonique :

Raccordement au réseau existant Route de Narbonne.

- Electricité basse tension :

Raccordement au réseau existant Route de Narbonne.



-Ordures ménagères :

Présentation des ordures ménagères sur la dalle à construire au début de la voie nouvelle.

III.5 - Règlement

Il sera celui du PLU en vigueur complété des points suivants :

- emprise au sol maximale
- zone non-aedificandi par rapport aux voies
- définition des clôtures pour harmoniser l'ensemble
- collecte des déchets
- superficies minimales de pleine terre
- superficies maximales d'imperméabilisation
- stationnement de « midi » imposé pour créer à minima 2 places privatives par lot.
- Imposition des accès
- Traitement des eaux usées et des eaux pluviales dans l'emprise des lots
- définition des superficies de plancher maximales

IV – CONCLUSION

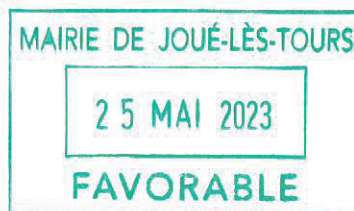
Cette opération s'intègre dans l'environnement existant au niveau :

- de l'urbanisation : développement de façon organisée, densité raisonnable en adéquation avec le secteur, concertation avec la Commune, règlement complémentaire....
- de la circulation : raccordement sécurisé sur la voie existante, création d'une voie nouvelle traitée de façon simple pour s'intégrer dans le milieu naturel
- du paysage : maintien du maximum de sujets, traitement simple de la nouvelle voie pour rester dans l'esprit de la Route de Narbonne...
- des réseaux : raccordements proches aux réseaux existants dimensionnés, gestion des eaux pluviales en interne avec rejet limité...

Ce terrain constitue donc une extension naturelle à l'urbanisation de JOUE-LES-TOURS et est propice à la réalisation d'une opération de cette importance.

PIÈCE
COMPLÉMENTAIRE
25 MAI 2023

Fait à TOURS, le 20 février 2023
Modifié le 17 avril 2023 et le 16 mai 2023



Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
JOUÉ LES TOURS

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 11/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
37060 TOURS CEDEX 9
tél 02 47 21 71 62 -fax
plgc.indre-et-loire@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

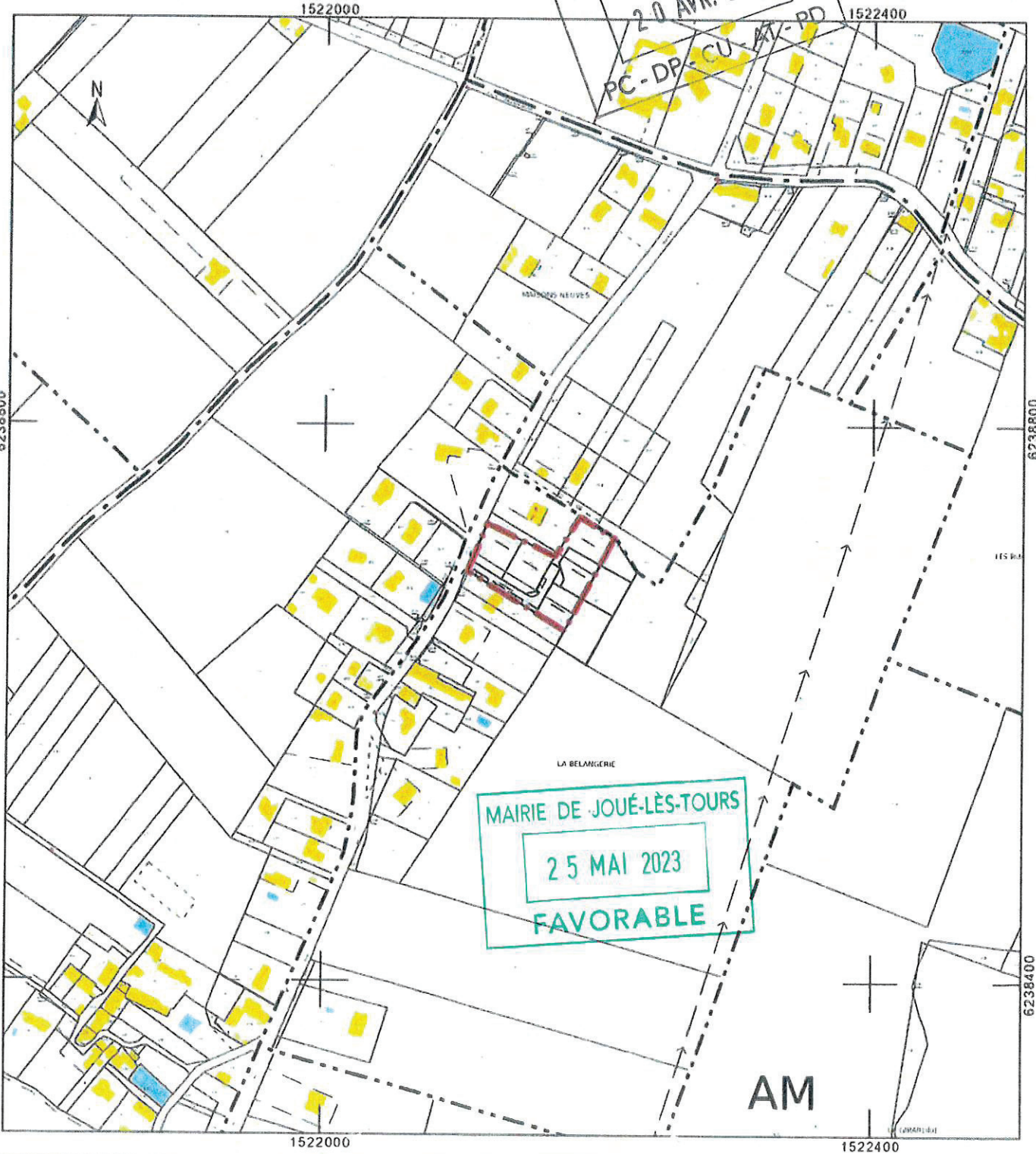
PIÈCE
COMPLÉMENTAIRE

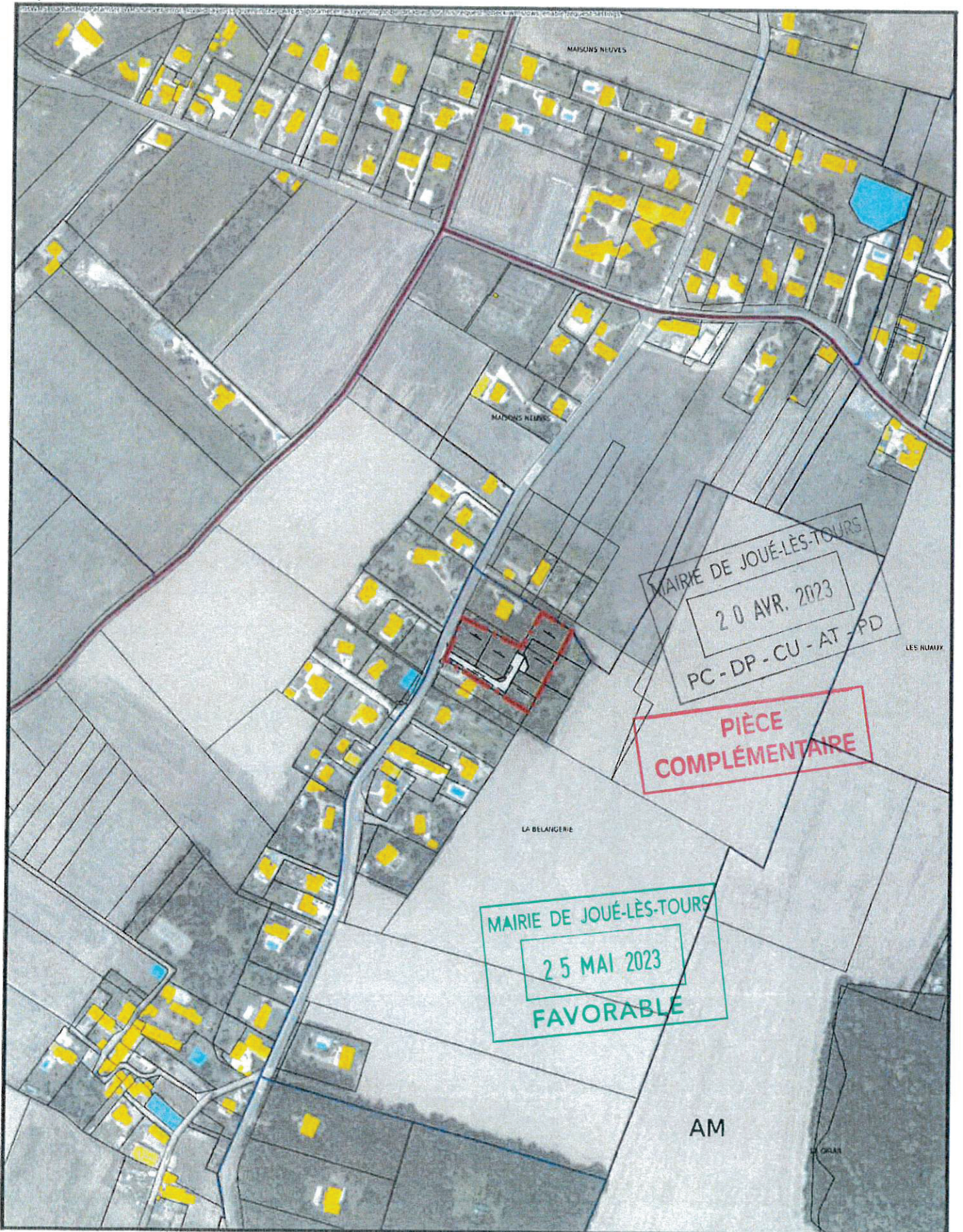
MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
20 AVR. 2023

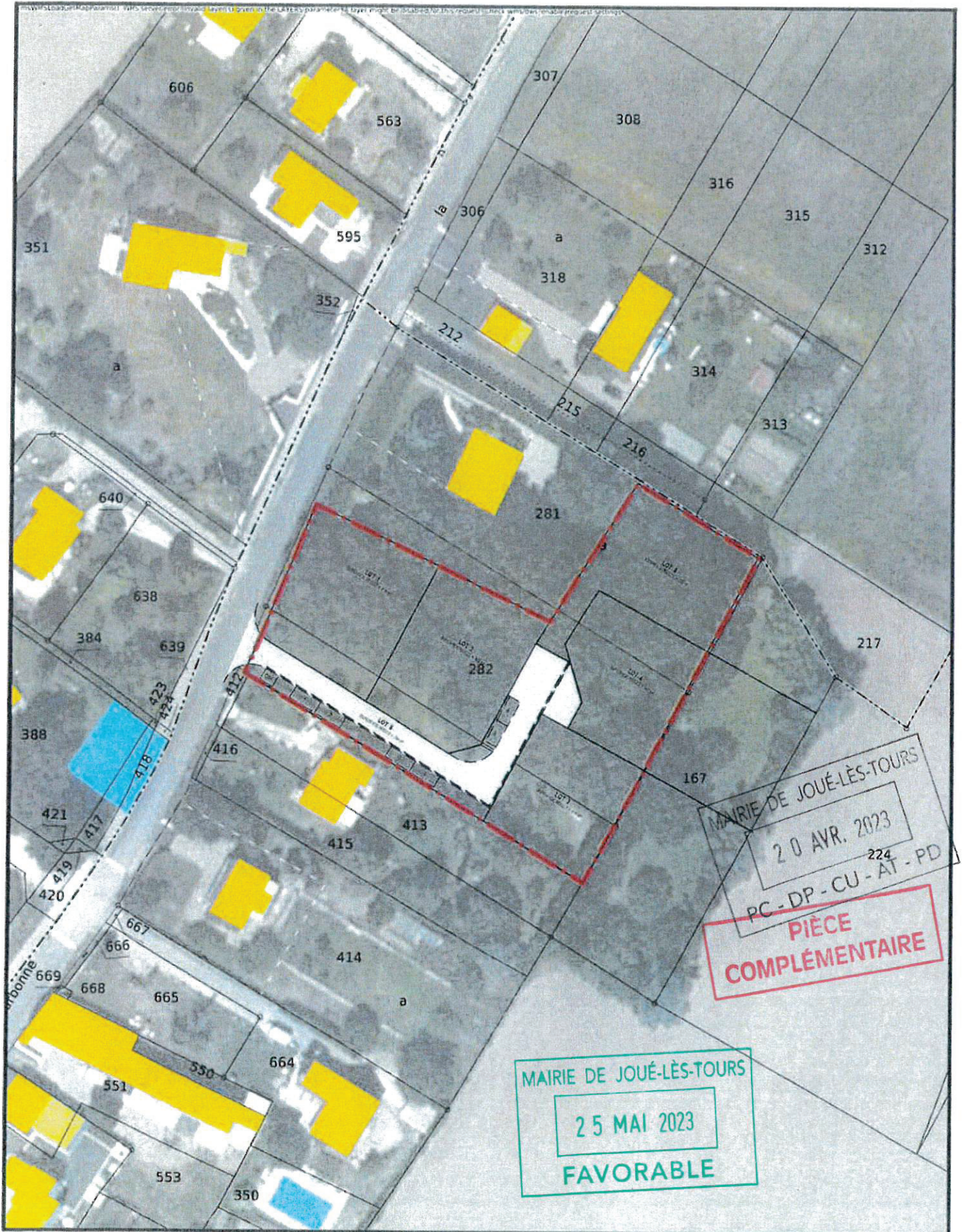
PC-DP-CU-M-RD

MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
25 MAI 2023
FAVORABLE

AM







MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
20 AVR. 2023
PC - DP - CU - AT - PD
PIÈCE COMPLÉMENTAIRE

MAIRIE DE JOUÉ-LÈS-TOURS
25 MAI 2023
FAVORABLE

