

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

Maître d'ouvrage

NEGOCIM

52 bd Heurteloup
37000 TOURS

Architecte

SARL ATELIER RVL

71 bis rue de Trianon
37100 TOURS

Géomètre expert

LECREUX SIVIGNY DUHARD

8 rue Duportal
37000 TOURS

PA 10 – REGLEMENT COMPLEMENTAIRE DE LOTISSEMENT

Ind.03 06/02/23



REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, de préciser les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant, à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composants le lotissement de NEGOCIM.

La signature des actes d'acquisition des lots du lotissement entraîne obligatoirement l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

D'autre part, le règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Champ d'application territorial

Le lotissement est situé sur la commune de SAINT LAURENT EN GATINES, route de Villeneuve
Il s'agit d'un lotissement de 19 lots de terrains à bâtir.

Règles générales

Le but de ce règlement est de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect homogène au paysage et aux constructions.

Autorisation d'urbanisme

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions qu'elle qu'en soit la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation d'une autorisation d'urbanisme.

Divisibilité des lots

A l'exception du lot 19, les lots ne sont pas divisibles et ne peuvent recevoir qu'une seule construction et ses éventuelles annexes.

Il est toléré par exception que deux terrains soient réunis pour une seule construction et ses éventuelles annexes.

Le lot 19 est destiné à recevoir 2 logements locatifs, sous permis de construire unique.

Destination des lots

Les lots sont destinés à l'habitat individuel.

Des activités libérales peuvent prendre place à l'intérieur des constructions pour peu qu'elle soient compatibles avec le voisinage (nuisance, circulation) et compatibles avec le PLU notamment en terme de stationnement et de nuisances.



REGLEMENT COMPLEMENTAIRE DE CONSTRUCTION

Pour mémoire, en conformité avec l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles de recul et d'implantation du PLU s'appliquent aux limites du terrain d'assiette du projet de permis d'aménagement.

Plus généralement, il sera fait application des règles de PLU - zone 1AUh - complétées et précisées par les articles suivants.

Article 1 : Destination interdites

Idem PLU

Article 2 : Destinations soumises à conditions particulières

Idem PLU

Article 3 : Volumétrie et implantation

3.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

En complément des règles du PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, soit :

- A l'alignement de la limite, sans recul (en tenant compte de l'emplacement des branchements réalisés par le lotisseur)
- Avec un recul de 1,00m
- Avec un recul de 5,00m

Pour les lots **14, 15, 16** respect du sens de faitage principal imposé et porté au plan de composition et réglementaire (PA4).

3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour les lots **1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 15, 16**, les constructions principales doivent être implantées avec un côté sur la limite séparative latérale repérée au plan réglementaire .

Pour les lots **7, 8, 18**, les constructions principales doivent être implantées avec un côté sur une des limites séparatives latérale.

Hauteur maximale des constructions :

Idem PLU

Article 4 : Qualité urbaine et architecturale

Idem PLU sauf :

4.2 Adaptation au sol :

En complément du PLU et en raison de la présence du bassin de rétention et de sa surverse, la hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments raccordés aux réseaux d'eaux pluviales doit être supérieure à 160m80 NGF.



Article 5 : Traitement environnemental et paysager

CLOTURES

5.1. Clôtures :

La qualité de l'environnement des constructions est capitale à la valorisation de celles-ci. Le traitement homogène des clôtures est le principal élément perçu dans le paysage du lotissement. Les règles suivantes définissent des règles simples permettant de conférer une image champêtre au lieu.

Les bâches, filets, pare-vue, claustras rapportés sur les clôtures sont interdits. Pour mémoire, des zones de confidentialité (terrasses, vis à vis) peuvent être réalisées grâce à la composition architecturale des constructions et leur implantation astucieuse sur les limites des lots.

Les aménagements en limites doivent figurer aux documents de permis de construire (PC2, PC4, PC5 et PC6).

Pour mémoire, les dispositifs de clôtures et de traitement des limites doivent figurer aux plans de permis de construire.

Pour mémoire, l'entretien des haies mêmes lorsqu'elles sont plantées devant la clôture, restent à la charge des propriétaires.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérissons, mulots, loirs, fouines...). Des petits passages doivent être aménagés avec un passage d'environ 20x20cm tous les 10m environ.

5.1.1. Clôtures en limite d'espaces publics créés ouverts à la circulation automobile

5.1.1.1 : Dans le cas de l'implantation de la maison en recul de la rue.

Le traitement de la limite est soit composé de :

- Un espace libre paysagé
- Une haie vive multi espèces
- Un grillage souple à maille vert RAL 6005, hauteur maximale d'1,60m, sur piquets assortis ou en bois, et doublé de plantations.

5.1.1.2 : Portail accès véhicules :

Les portails pourront être implantés en limite de la voie créée. Dans ce cas, les conditions de sécurité publique (visibilité en sortie) et la manœuvre des véhicules devront être garanties. Cela proscrit notamment les ouvertures de vantaux sur le domaine public. A défaut, ils pourront être implantés avec un recul de 3,00m.

Les motifs et formes de portails doivent être simples et sobres.

Les teintes des portails doivent être assortis à des éléments de la maison (teinte enduit, teinte menuiseries, teinte porte de garage...).

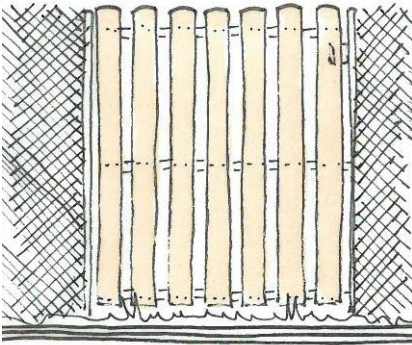
Les piliers maçonnés sont proscrits.

La hauteur des portails est soit 0,90m soit 1,60m.

Les revêtements des stationnements extérieurs doivent être perméables.

5.1.1.3 : Portillon piéton :

Les éventuels portillons juxtaposés ou une distance proche des portails principaux) doivent être assortis au portail principal



Des portillons piétons de communication vers les espaces paysagers communs sont admis. Ils seront composés de lames de bois non jointives (voir croquis).

5.1.2. Clôtures en limite séparatives

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, celle-ci est constituée soit de :

- Un grillage souple à maille vert RAL 6005, hauteur maximale d' 1,60m, sur piquets assortis. Elle peut être ou non doublée d'une haie.
- Un mur maçonné de 1,60m, sur une longueur maxi de 5,00m. La réalisation d'un mur n'est autorisée que dans la continuité de la construction principale et avec les mêmes finitions que celle-ci (nature et couleur de revêtement ou d'enduit dito construction principale).

5.1.3. Clôtures en limite de fond

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, celle-ci est constituée soit de :

- Un grillage souple à maille vert RAL 6005, hauteur maximale d'1,60m, sur piquets assortis ou en bois. Elle peut être ou non doublée de plantations.

Si le plan de composition le précise, la limite de fond de parcelle doit recevoir une haie paysagère composée d'essences variées et planté d'un arbre de haute tige.

Pour les lots 1 à 4 inclus un linéaire compris entre 3,00m et 5,00m doit rester libre et non planté, pour cadrage sur le paysage et ne pas créer un écran.

Un linéaire continu compris entre 3,00m et 5,00m doit être créé en retour sur une limite latérale selon le plan réglementaire.

Article 6 : Accès aux lots

Respect des accès imposés portés au plan de composition et réglementaire pour les lots **1, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17.**

Article 7 : Superficies de plancher maximales

Respect des superficies de plancher maximales suivantes (en m²) :

Lots	Superficies	Superficies de plancher maximales	Lots	Superficies	Superficies de plancher maximales
1	600	250	11	513	250
2	504	250	12	526	250
3	504	250	13	518	250
4	517	250	14	466	250
5	476	250	15	510	250
6	476	250	16	471	250
7	571	250	17	546	250
8	731	250	18	544	250
9	513	250	19	491	400
10	513	250	20	3873	0
			TOTAUX	13863	4900

Article 7 : Eaux pluviales

Chaque lot devra être équipé d'une récupération des eaux pluviales d'un volume minimal de 300 litres. L'implantation de cet ouvrage et de sa surverse doit figurer à la demande de permis de construire.

