

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT-LOTIR 37

51a chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE

Architecte

SARL ATELIER RVL

71 bis rue de Trianon
37100 TOURS

Géomètre expert

LECREUX SIVIGNY

8 rue Duportal
37000 TOURS

PA 10 – REGLEMENT COMPLEMENTAIRE DE LOTISSEMENT

Ind.F 20/06/2017

Ce permis d'aménager concerne la création d'un lotissement sur la parcelle, section AE n°583, de la ville de « La Ville-aux-Dames », pour une contenance totale de 16 817m² - zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la ville de « La Ville-aux-Dames ».



REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

Le présent article 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 « La Source de la Carrée ».

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.

Conformément à l'article L315-2-1 du Code de l'Urbanisme et compte tenu du fait que la commune possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans le présent règlement du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme indiqué dans l'article L315-3 du code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions ci-dessus ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Champ d'application territorial

Le lotissement est situé sur la ville de « La Ville-aux-Dames », au lieu-dit « La Carrée ». Il figure au plan cadastral de la commune section AE parcelle n°583, de la ville de « La Ville-aux-Dames ».

Il s'agit d'un lotissement de 22 lots de terrains à bâtir.

Ainsi que l'ensemble de la commune de La Ville-aux-Dames, le lotissement est soumis aux préconisations du PPRI. Le niveau des plus hautes eaux connues à retenir est à étudier pour chaque parcelle (selon le PPRI Val de Tours – Val de Luynes en cours de validité). Pour mémoire, il est rappelé que les obligations du PPRI imposent notamment de construire au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Cette contrainte impose des dispositifs d'accès particuliers lorsque la construction est soumise au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampe, élévateur...).

Enfin, il est rappelé que le PPRI indique un coefficient maximum d'occupation des sols.

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.



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.

Définition de la zone, du lotissement

Les lots 02 à 20 recevront UN logement individuel sur des terrains à bâtir.

Les lots 01, 13 recevront des logements individuels (soit 1, soit 2).

Le lot 21 recevra des logements collectifs (minimum 12).

Le lot 22 recevra des logements individuels et à caractère social (minimum 6) ou non (maximum 7).

Le nombre de logements sociaux de la zone ne pourra être inférieur à 19 (cumul fait des nombres de logement sociaux sur les lots 21 et 22) et cette responsabilité porte sur les acquéreurs des lots 21 et 22.

La division des lots 1, 13, 21 et 22 est possible, avec un maximum de 2 logements pour les lots 1 et 13, 14 logements pour le lot 21, 7 logements pour le lot 22. Les aménagements liés à la division devront figurer aux demandes de permis de construire.

REGLEMENT COMPLEMENTAIRE DE CONSTRUCTION

Il sera fait application des règles de PLU complétées et précisées par les articles suivants :

Article 0 : Caractéristiques des terrains

La surface, la forme et les dimensions des terrains sont indiquées sur le plan de composition et le plan réglementaire (PA04).

Article 3 : Accès et voirie

La desserte et les accès aux lots se feront conformément au plan de composition et le plan réglementaire (PA04).

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le caractère villageois du site sera renforcé avec l'implantation des constructions sur ou à proximité de la limite avec la voie publique. L'aménageur invite les constructeurs à toujours privilégier cette implantation.

Pour les lots 2 à 5, la construction devra être implantée le long de la limite sur voie publique, avec un retrait compris entre 1m et 5m, selon le repérage du plan réglementaire (la zone devant la construction devant faire l'objet d'un aménagement paysager).

Pour le lot 6, la construction devra être implantée à l'angle des deux voies, sur la limite, ou avec un recul technique inférieur à 30cm (dans ce cas, l'espace résiduel reste à aménager par l'acquéreur).

Pour les lots 7 à 11, la construction devra être implantée le long de la limite, avec un retrait compris entre 0m et 2,00m, selon le repérage du plan réglementaire. Dans le cas d'un recul, celui-ci devra être convenablement aménagé et entretenu (voir art.13) par l'occupant du lot.



Certains lots font état de sens de faitage imposé sur le plan de composition. L'implantation de la maison doit majoritairement être réalisée parallèlement à la voie, le volume dominant étant parallèle à la voie.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales (habitation) doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Les dispositifs constructifs (fondations, saillies de toit, ventilation de façade et de vide sanitaire, imperméabilisation...) doivent pouvoir permettre l'implantation des constructions des lots voisins en juxtaposé.

Pour le lot 21 (logement collectif), il sera fait application du PLU sans tenir compte de cette règle complémentaire.

Une accroche bâtie implique un minimum de 5m de linéaire.

Article 11 : Aspect extérieur

11.1 Volumétrie :

Le volume principal doit privilégier une forme allongée, avec une profondeur (dimension du mur pignon) maximum de 8 mètres (tolérance 25cm). Si la composition architecturale opte pour plusieurs volumes, de plus grandes profondeurs peuvent être admises.

Dans le cas d'architectures à plusieurs volumes, un volume doit se distinguer de l'ensemble des autres soit :

- Par sa hauteur (majorité du volume en rez-de-chaussée, un volume en R+1 par exemple),
- Par son emprise (une importante emprise est-ouest/une emprise nord-sud par exemple),
- Par ses matériaux de façade (pierre/enduit par exemple),
- Par sa toiture (terrasse/pentes par exemple), la toiture en pente étant l'élément dominant,
- Par la proportion de ses ouvertures (grande baie large/petites baies verticales par exemple).

Il est à noter que les contraintes d'emprises liées au PPRI favorisent des constructions compactes de forme traditionnelle.

Les accès, notamment pour les différences de niveaux liées au respect du PPRI, doivent être traités avec soin. L'ensemble des aménagements (rampes, escaliers, perrons, garde-corps, main-courante et aménagements paysagers) doivent figurer sur les documents de demande de permis de construire et être mis en œuvre dès la construction.

Lorsqu'il en est fait mention sur le plan de composition réglementaire, l'axe principal de ou des toitures doit se conformer à l'axe indiqué.

11.2 Matériaux :

L'utilisation du PVC (ou autres matériaux plastiques et dérivés) est proscrit (clôtures, menuiseries, lambris etc...)

Les menuiseries extérieures seront de teinte plus soutenue que les enduits, sans pour autant être anthracite. Une large palette de couleur est proposée sur le site internet du Service Territorial de



l'Architecture et du Patrimoine. Le noir est à utiliser seulement pour les constructions contemporaines.

Les portes de garage, quand elles existent, ne devront pas être l'élément le plus perceptible de la maison depuis la voie publique.

Les portes d'entrées et portes de garages doivent présenter des formes simples dans leurs moulures et leurs équipements et oculi.

11.3 Clôtures :

Généralités :

Les clôtures seront exclusivement réalisées en grillage simple torsion galvanisé. La hauteur en limite sur voie publique ou en limite de rive de la zone aménagée est limitée à 1,20m. Entre lots, la hauteur est limitée à 1,80m.

Le plan de composition précise des aménagements réalisés par l'aménageur. Il s'agit de :

- Clôture 1,20m réalisée par l'aménageur : grillage simple torsion galvanisé
- Plantations à réaliser par l'aménageur : haie d'essences variées

Le plan de composition précise des aménagements à réaliser par l'acquéreur. Il s'agit de :

- Plantations à réaliser par l'acquéreur : haie d'essences variées lorsque le recul des constructions est à réaliser selon le PLU, ou plantations couvre-sol lorsque le recul des constructions est faible.

Sur certaines limites (si non bâties ou hors accès voitures), selon le plan de composition, une haie vive d'essences variées (thuya, photinia et laurier palme sont proscrits) d'une épaisseur d'au moins 100cm est obligatoire. Cette haie vive peut être doublée à l'intérieur de la parcelle par une clôture.

Lorsque les limites sont équipées de clôtures, celles-ci sont obligatoirement doublées d'une haie.

Les haies et les clôtures doivent figurer aux documents de demande de permis de construire.

Article 13 : Espaces libres - Plantations

Les plantations seront choisies selon la qualité du sol dans la liste jointe, disponible sur le site internet du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Les haies, obligatoires ou libres, seront composées de plusieurs essences (5 minimum), thuyas et lauriers palmes proscrits.

Les haies et les clôtures doivent figurer aux documents de demande de permis de construire

Les zones de recul des constructions des lots 2 à 5 et 7 à 11, et les espaces non clos devant les constructions devront être plantés (plantes couvre-sols, vivaces, grimpantes et en bulbe si l'espace est insuffisant pour des arbustes).

Les lots 18, 19 et 20 sont grevés d'une servitude d'urbanisme au sud en vue de l'aménagement d'une zone boisée au sud. Cette zone est augmentée par le présent règlement. Elle ne doit recevoir que des aménagements paysagers, avec des arbres de haute tige et de moyenne tige. 1



arbre pour 50m² d'espace libre du lot devra être planté dans la zone repérée au plan réglementaire.

La partie Est du lot 22 est grevée d'une zone inconstructible en vue de favoriser les vues sur le paysage (coteau de Loire au Nord et Parc au sud, vue sur le clocher depuis le rond-point sud ouest). Cette zone doit rester vierge d'arbre de haute tige mais peut recevoir des plantations de moyenne hauteur.

