



DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

Maitre d'Ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT
8, Boulevard Marie et Alexandre Oyon
72 100 LE MANS

Architecte

SELARL D'ARCHITECTURE PHILIPPE TARDITS
21 rue de Clocheville - BP 71432
37 014 TOURS cedex 01

Géomètre Expert

LECREUX SIVIGNY
8 rue Duportal
37 000 TOURS

PA10 – REGLEMENT COMPLEMENTAIRE DE LOTISSEMENT – 06 décembre 2013

Modifié en date du 31 mars 2015

Ce Permis d'Aménager concerne la création d'un lotissement sur les parcelles n°2541p et 2518, section AE, de la ville de « La Ville-aux-Dames », pour une contenance totale de 14 715m² (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 composant 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 aux parcelles n°2541p et 2518, section AE, de la ville de « La Ville-aux-Dames », pour une contenance totale de 14 715 m².

Il s'agit d'un lotissement de 10 lots de terrains à bâtir, 1 îlot de logements collectifs à caractère social (Lot 13) et 1 îlot de maisons de ville (Lots 11,12 et Lots A à J)

Règles générales

Le présent règlement a pour but 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.

Destination de la zone, du lotissement

Les lots 01 à 10 recevront des logements individuels sur des terrains à bâtir.

Le lot 13 recevra des logements collectifs à caractère social.

L'ensemble constitué des Lots 11, 12, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J recevra des maisons de ville en permis groupé.



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 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Respecter les accroches bâties des constructions principales ou annexes portées au plan de composition et réglementaire (PA04). (ligne rouge = accroche bâtie)

Respecter les accroches bâties sur l'alignement portées au plan de composition et réglementaire (PA04). (ligne bleu = accroche bâtie sur l'alignement)

Une accroche bâtie implique un minimum de 3m de linéaire.

Pour les lots 1-10, l'accroche bâtie sur rue ne pourra pas dépasser 60% du linéaire.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Respecter les accroches bâties des constructions principales ou annexes portées au plan de composition et au plan réglementaire (PA04). (Ligne rouge = accroche bâtie)

Une accroche bâtie implique un minimum de 3m de linéaire.

Les constructions implantées à l'alignement ne pourront pas dépasser 60% du linéaire de façade du lot sur les voies et emprises publiques.

Suivant le PA04 la zone indiquée avec une hachure trait orangé (**lot 13**) : sur cette zone, un espace vert non clos sera aménagé.



Article 11 : Aspect extérieur

11-1 Echelle architecturale :

Pour les lot 1-10 :

Le volume principal doit privilégier une forme allongée (mur gouttereau au moins 1,5 fois plus long que mur pignon), avec une profondeur (dimension du mur pignon) maximum de 8 mètres (tolérance 50cm). 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 petite emprise nord-sud par exemple),*
- *Par ses matériaux de façade (pierre/enduit par exemple),*
- *Par sa toiture (terrasse / pentes par exemple),*
- *Par la proportion de ses ouvertures (grande baie large / petit baies verticales par exemple).*

11-2 Matériaux :

L'utilisation du PVC (ou autres matériaux plastiques et dérivés) est proscrit.

Les menuiseries extérieures seront de teinte plus foncée que les enduits.

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 garage doivent présenter des formes simples dans leurs moulures, leurs équipements, sans hublot ni oculus.

11-2 Clôtures :

Généralités :

Dans tous les cas, le blanc est proscrit. Pour grillages, poteaux, claustras, planches, panneaux, portails, portillons, lisses...

Les portails et portillons doivent être d'aspect simple et de teinte soutenue.

Suivant le PA04 les limites indiquées avec un trait violet : sur ces limites non bâties ou hors accès voitures, un muret de clôture de minimum 120 cm est obligatoire.

Suivant le PA04 les limites indiquées avec une hachure trait vert : sur ces limites non bâties ou hors accès voitures, une haie vive d'essences variées (thuya et laurier sont proscrits) d'une épaisseur d'au moins 100 cm est obligatoire. Cette haie vive peut être doublée à l'intérieur de la parcelle par une clôture. Pour cette clôture, les treillis soudés sont proscrits.

La haie composée de plusieurs essences (5minimum) à choisir dans la liste suivante :

Sorbier des Oiseaux

Mahonia

Houx

Troène

Laurier Tin

Choysia

Cotoneaster

Laurier de Portugal

Abelia grandiflora



| | | |
|----------------------|---------------------|--------------------|
| Forsythia | Fusain d'Europe | Erable champêtre |
| Groseillers à Fleurs | Viorne Obier | Charme |
| Rosiers arbustes | Viorne lantane | Mûriers |
| Althea | Amélanchier | Weigelia |
| Seringat | Néflier commun | Photinia Red Robin |
| Cognassier | Bourdaïne | Coronilla |
| Spirée de Thunberg | Cornouiller sanguin | |
| Erables arbuste | Noisetiers | |

Article 12 : Stationnement

Pour les lots 1-10 : Il est demandé d'aménager à l'intérieur de chaque parcelle, par logement, au moins deux places de stationnement non clos, soit :

- 5 m sur 6 mètres minimum,
- 3 m sur 11 mètres minimum (avec 1 place commandée).

Pour les lots 1 et 2, deux accès voitures sont possibles. Les places de stationnement seront disposées sur la limite de la parcelle en face de la flèche noire sur le plan de composition et réglementaire (PA04).

Pour les lots 3, 4, 5, 6 et 9, les places de stationnement seront disposées sur la limite de la parcelle en face de la flèche noire sur le plan de composition et réglementaire (PA04).

Pour les lots 7, 8 et 10, les places de stationnement seront disposées sur les 10 mètres linéaires, le plus au nord de la limite de la parcelle en face de la flèche grise sur le plan de composition et réglementaire (PA04).

**Article 7 : Coefficient d'occupation des sols**

Respecter la superficie Surface Plancher Maximale portée dans le tableau suivant :

| Lots ou ilots | Superficie | SP | Lots ou ilots | Superficie | SP |
|---------------|------------|-------|---------------|------------|-------|
| 01 | 680 | 408 | A | 351 | 210.6 |
| 02 | 800 | 480 | B | 351 | 210.6 |
| 03 | 414 | 248.4 | C | 351 | 210.6 |
| 04 | 474 | 284.4 | D | 352 | 211.2 |
| 05 | 400 | 240 | E | 379 | 227.4 |
| 06 | 403 | 241.8 | F | 353 | 211.8 |
| 07 | 526 | 315.6 | G | 352 | 211.2 |
| 08 | 568 | 340.8 | H | 351 | 210.6 |
| 09 | 459 | 275.4 | I | 351 | 210.6 |
| 10 | 456 | 273.6 | J | 351 | 210.6 |
| 11 | 381 | 228.6 | 14 | 968 | / |
| 12 | 351 | 210.6 | 15 | 2783 | / |
| 13 | 1510 | 906 | | | |
| | | | totaux | 14 715 | 2034 |

- Lot 1-10 Lots à bâtir
Lot 13 Lot pour logements à caractère social
Lot 11-12 | Lot permis groupé
+ Lot A-J
Lot 14 Espaces verts
Lot 15 Voirie

Fait à Tours, le 31 03 2015

SELARL Philippe TARDITS
Architecte
21, rue de Clocheville
B.P. 71432 - 37014 TOURS CEDEX 1
Tél 02 47 20 51 87
Fax 02 47 64 21 48