



DOSSIER DE PERMIS D'AMÉNAGER

"Les Hauts de Coutures " À SACHÉ

Maitre d'Ouvrage

BGBD aménagement – Foncier Aménagement

8, Boulevard Marie et Alexandre Oyon
72 100 LE MANS

Architecte

SARL D'ARCHITECTURE PHILIPPE TARDITS

21 rue de Clocheville - BP 71432
37 014 TOURS cedex 01

Géomètre Expert

AIR&GEO

74 Avenue du Général de Gaulle
72 000 LE MANS

PA10 RÈGLEMENT COMPLÉMENTAIRE DE LOTISSEMENT

MODIFICATION SUITE A LA REUNION AVEC L'ARCHITECTE DES BATIMENTS
DE FRANCE DU 21 JANVIER 2016

I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 « Les Hauts de Coutures » à SACHÉ.

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 L 442-9 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 L 442.10 du code de l'Urbanisme, demande 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 commune de SACHÉ, au lieu-dit « Les Hauts de Coutures ». Il figure au plan cadastral de la commune aux parcelles n°58, 61, 62, 63, 65, 66, 307, 309, 310, 313, 317 et 323 en section ZP, pour une contenance totale de 23 267m² (Zones 1AUB et Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune).

Il s'agit d'un lotissement de 34 lots de terrains à bâtir dont 1 îlot de logements à caractère social (opération groupée).

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.

Destination de la zone, du lotissement

Les lots 1 à 4 et 6 à 34 recevront des logements individuels sur des terrains à bâtir. Le lot 5 recevra des logements à caractère social.

II REGLEMENT COMPLEMENTAIRE DE CONSTRUCTION

Il sera fait application des règles du PLU en vigueur, complétées et précisées par les articles suivants (les articles non renseignés sont réputés identiques au PLU en vigueur) :

Caractéristique des terrains

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

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Tout ou partie de la construction (principale, annexe, garage, appentis ou mur de clôture) doit être en accroche sur la limite de propriété.

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout ou partie de la construction (principale, annexe, garage, appentis ou mur de clôture) doit être en accroche sur au moins une limite séparative. L'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales est admise pour tous les lots.

Article 10 : Hauteur des constructions

Hauteur minimale à l'égout : 3,60 mètres pour le corps de bâtiment principal.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Echelle architecturale :

Le volume principal doit privilégier une forme allongée. Les proportions des murs en pignon des constructions devront respecter un rapport de largeur/hauteur harmonieux, en privilégiant la verticalité.

11-2 Façades :

11-2.1 Aspect :

Les teintes blanc, beige et noir sont proscrites. L'utilisation du PVC (ou autres matériaux plastiques et dérivés) est proscrite excepté pour les volets roulants. Les menuiseries extérieures seront en bois ou en aluminium, de teinte plus foncée que les enduits. Les volets seront dans la teinte des menuiseries extérieures (hormis les tabliers de volets roulants intégrés).

Les bâtiments annexes dissociés d'une surface inférieure à 9m² seront obligatoirement réalisés en bardage bois.

11-2.2 Ouvertures et menuiseries :

Pour le corps de bâtiment principal, les ouvertures en façades seront dessinées dans des proportions verticales.

11-3 Toitures :

Pour le corps de bâtiment principal, les toitures en pente sont la règle. Les couvertures seront en ardoise naturelle ou petite tuile de pays et présenteront une pente sera comprise entre 35 et 50°.

Pour les bâtiments annexes accolés, garages et appentis, les toitures en pente sont la règle. Les couvertures seront en ardoise naturelle, petite tuile de pays, zinc, acier ou verre et présenteront une pente adaptée au matériau. Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments de liaison entre deux volumes couverts.

Pour les bâtiments annexes dissociés de surface inférieure à 9m², les toitures ne sont pas règlementées.

11-6 Clôtures :

L'utilisation du PVC (ou autres matériaux plastiques et dérivés) est proscrite. Les clôtures seront composées soit d'un mur de clôture (hauteur maxi 1,20m dito PLU), soit d'une haie champêtre composée d'essences locales mélangées et doublée ou non d'un grillage torsadé fixé sur poteaux en bois ou en métal.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Les arbres existants sur les lots 8 à 14 lots seront en partie conservés suivant le plan de composition. La limite Sud du lotissement sera plantée de bosquets de hêtres et charmes. Ces plantations seront à la charge du lotisseur pour les lots 4, 12 et 1 ; à la charge de l'acquéreur pour le lot 5.

Fait à Tours, le 21 Janvier 2016

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